



Reykjavík, 19. ágúst 2025
MSS23090118

Borgarráð

Kleppsmýrarvegur 8 og Bátavogur 2 – Samkomulag um uppbyggingu og stækkun lóðar

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Egilsborg ehf., kt. 520603-3520, Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730 og Leiguval ehf., kt. 691294-4209, um uppbyggingu á lóðunum Kleppsmýrarvegi 8 (8, 8A og 8B) og Bátavogi 2 í Reykjavík.

Greinargerð:

Í upphafi árs 2015 var sérstökum starfshópi hjá Reykjavíkurborg falið að vinna að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Vogabyggð. Svæðinu var skipt í fimm hluta. Deiliskipulag hefur þegar verið samþykkt fyrir Vogabyggð 1 og Vogabyggð 2 og samningar gerðir við flesta lóðarhafa á svæðinu.

Meðfylgjandi samkomulag við lóðarhafa, sbr. **fylgiskjal 1**, tilheyrir lóð í Vogabyggð 2.

Lóðarhafar að Kleppsmýrarvegur 8 (Egilsborg ehf. og Leiguval ehf.), Kleppsmýrarvegi 8A (Leiguval ehf.) og Kleppsmýrarvegi 8B (Eik fasteignafélag hf.), hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Einnig hafa lóðarhafar áhuga á að fá úthlutað og byggja upp á lóðinni Bátavogur 2 (ný lóð skv. deiliskipulagi), en sú lóð er að hluta til á núverandi lóð Kleppsmýrarvegi 8 og að hluta til borgarland.

Samkvæmt tillögu er gert ráð fyrir að sameina lóðirnar Kleppsmýrarvegur 8 og Bátavogur 2 í eina lóð, alls um 5.540 m² að stærð, þar sem hluti núverandi lóðar Kleppsmýrarvegs 8 verður áfram borgarland. Á nýrri lóð verði heimilt að byggja nýbyggingu, allt að 16.453,8 m² að stærð (A+B) með 112 íbúðum, en nýta má allt að 20% húsnæðisins sem atvinnuhúsnæði.

Aðilar eru sammála um að lóðarhafar greiði 32.280.000 kr. vegna stækkunar lóðarinnar. Verðið er grundvallað á verðmati löggilts fasteignasala. Þá greiði lóðarhafar gjald til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar, sbr. eftirfarandi: 12.505 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) þegar heimild til nýtingar byggingaréttar breytist úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, 22.448 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) vegna nýbyggingar eða viðbyggingar sem skilgreind er sem íbúðarhúsnæði og 10.395 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) vegna nýbyggingar eða viðbyggingar sem skilgreind er sem atvinnuhúsnæði, umfram núverandi atvinnuhúsnæði á lóðinni. Verð vegna innviða og byggingaréttar miðast við gjöld sem samið hefur verið um við aðra lóðarhafa á svæðinu að teknu tilliti til þróunar byggingavísitölu. Samkvæmt samkomulaginu munu lóðarhafar greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar.



Reykjavík



Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar fyrir svæðið er gert fyrir 22 íbúðir á lóðunum verði skilgreindar sem leiguíbúðir, þ.e. stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og búseturéttaríbúðir. Þar af hafi Félagsbústaðir kauprétt að 6 íbúðum.

Af hálfu lóðarhafa liggur fyrir staðfesting á efni samkomulagsins.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

1. Samkomulag ásamt viðaukum.



Reykjavík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, annars vegar, og Egilsborg ehf., kt. 520603-3520, Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730 og Leiguval ehf., kt. 691294-4209, (hér eftir nefndir lóðarhafar) hins vegar, gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG
vegna lóðastækkunar og fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar
nýtingar
á lóðunum Kleppsmýrarvegi 8 (8, 8A og 8B) og Bátavogi 2 í Reykjavík.

1. gr.
Inngangur

Egilsborg ehf., Leiguval ehf. og Eik fasteignafélag hf. sem lóðarhafar á lóðinni Kleppsmýrarvegur 8 (Egilsborg ehf. og Leiguval ehf.), Kleppsmýrarvegi 8A (Leiguval ehf.) og Kleppsmýrarvegi 8B (Eik fasteignafélag hf.), með landeignanúmer L105603, hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Lóðin er í dag 5.002 m² að stærð og á henni er nú 2.478,8 m² atvinnuhúsnæði með fasteignanúmerunum F2224542, F2224543, F2023172, F2224544, F2224545 og F2224546 (Kleppsmýrarvegur 8), F2023171 (Kleppsmýrarvegur 8A) og F2023173 (Kleppsmýrarvegur 8B). Einnig hafa lóðarhafar áhuga á að fá úthlutað og byggja upp á lóðinni Bátavogur 2 (ný lóð skv. deiliskipulagi, óstofnuð í fasteignaskrá), en sú lóð er að hluta til undir forræði lóðarhafa (hluti af núverandi lóð Kleppsmýrarvegi 8) og að hluta til borgarland. Í samningi þessum verður vísað sameiginlega til Kleppsmýrarvegar 8 (8, 8A og 8B) og Bátavogar 2 sem lóðanna.

Samþykkt hefur verið nýtt deiliskipulag vegna flestra lóða á svæði 2 í Vogabyggð, sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. mars 2017, sbr. **fylgiskjal 1 og 2**.

Fyrirliggjandi tillögu lóðarhafa að breytingu á skipulagi og uppbyggingu á lóðunum er að finna í **fylgiskjali 3**. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu verða lóðirnar sameinaðar í eina lóð. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu verður hin nýja lóð um 5.540 m² að stærð en hluti núverandi lóðar Kleppsmýrarvegs 8 verður áfram borgarland svo sem núverandi skipulag gerir ráð fyrir. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að á nýrri sameinaðri lóð verði heimilt að reisa nýbyggingu, allt að 16.453,8 m² að stærð (ofan- og neðanjarðar, A- og B-rými þ.e. nýtingarhlutfall lóðar í heild u.þ.b. 3 þar af u.þ.b. 2 ofanjarðar), með 112 íbúðum, en nýta megi allt að 20% húsnæðisins sem atvinnuhúsnæði. Breytt fyrirkomulag lóðanna, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðirnar er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktu húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 10. nóvember 2022, almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. janúar 2022 og staðfestum á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022 og samningsramma

Reykjavíkurborgar frá maí 2015 í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð sem samþykktur var í borgarráði 11. júní 2015 sbr. **fylgiskjal 4**.

2. gr.

Stækkun lóðarinnar

Lóðarhafar samþykkja að greiða 60.000 kr. fyrir hvern fermetra lóðarstækkunar. Lóðin Kleppsmýrarvegur 8 er í dag 5.002 m². Sameiginlega verða lóðirnar 5.540 m². Stækkun vegna sameiningu lóðanna nemur því um 538m² (5.540-5.002= 538). Verð fyrir lóðarstækkunina byggir á meðfylgjandi verðmati, sbr. **fylgiskjal 5**. Með vísan til ákvæðis þessa samþykkja lóðarhafar að greiða 32.280.000 kr. fyrir lóðastækkun lóðarinnar Bátavogur 2.

Framangreind fjárhæð er bundin byggingarvísitölu júlímánaðar 2025, grunn 2009 (200,6 stig) og skal hún framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samnings þessa til greiðsludags. Enginn byggingaréttur fylgir stækkuninni og fer um verð byggingaréttar á lóðastækkuninni samkvæmt því sem fram kemur í grein 4.

Gjaldtagi greiðslu samkvæmt þessu ákvæði er 45 dögum eftir að deiliskipulagsbreyting lóðarinnar hefur verið samþykkt með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Þegar gengið hefur verið frá greiðslu samkvæmt þessari grein mun Reykjavíkurborg þinglýsa lóðarmarkabreytingu sem stækkar lóðina í samræmi við nýtt deiliskipulag.

3. gr.

Lóðaleigusamningur

Nýr lóðaleigusamningur fyrir sameinaða lóð verður gefinn út þegar greiðslur skv. 4. gr. hafa verið greiddar. Samhliða falla eldri lóðarleigusamningar vegna lóðanna úr gildi.

4. gr.

Hlutdeild lóðarhafa í kostnaði

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns umfram það sem nú þegar er á lóðunum skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 12.505 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) sem skilgreining á nýtingu byggingarréttarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Greiða skal bæði af húsum sem standa áfram og af nýbyggingum/viðbyggingum.

Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem íbúðarhúsnæði skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 22.448 kr. fyrir hvern fermetra (A+B). Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, umfram það sem er nú þegar á lóðinni, skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 10.395 kr. fyrir hvern fermetra (A+B).

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu júlímánaðar 2025, grunn 2009 (200,6 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna byggingaréttar samkvæmt þessari grein, er við útgáfu byggingarleyfis.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind greiðsla hefur verið greidd.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð hafi greiðslur samkvæmt þessari grein ekki verið greiddar.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

Fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmynd, skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald vegna þeirra fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn. Gjalddagi gatnagerðargjalds er þá við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmyndum, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar.

Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist við síðara tímamark en samkvæmt 9. mgr. þessarar greinar skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar greiðslu, sbr. 1. og 2. mgr. þessarar greinar, bundið byggingarvísitölu júlímánaðar 2025, grunn 2009 (200,6 stig) fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram fyrirbyggjandi tillögu lóðarhafa.

5. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar og samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um samninga við lóðarhafa í Vogabyggð samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða á hinni nýju sameinuðu lóð lóðarhafa. Miðað við fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa eiga Félagsbústaðir kauprétt að 6 íbúðum á lóðinni.

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að viðbætti geymslu, hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 70-80 m² að birtu flatamáli að viðbætti geymslu, þó ekki stærri en 4 m². Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 57 m² þar sem íbúð er 50 m² íbúða og geymsla reynist 7 m² skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 54 m² íbúð.)

Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða og samráð skal haft um staðsetningar þeirra.

Íbúðunum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar og skal frágangur, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Íbúðum til Félagsbústaða skal skilað með harðparketi að viðurkenndri og vandaðri gerð. Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 490.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu apríl mánaðar 2021 (153,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Lóðarhafi skal bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið **kauprettur@felagsbustadir.is**. samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttækið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhafa að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á m. um staðsetningu íbúðanna, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs. Greiðslum skal háttáð með þeim hætti að við þinglýsingu kaupsamnings milli aðila er greitt 10% kaupverðs, við afhendingu þegar öryggisúttektarvottorð byggingarfulltrúa hefur borist Félagsbústöðum er greitt 70% kaupverðs og afgangurinn við útgáfu afsals þegar lokaúttekt byggingarfulltrúa hefur farið fram og vottorð borist Félagsbústöðum.

6. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum og samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um samninga við lóðarhafa í Vogabyggð skal miðað við að um 20% íbúða á lóðum lóðarhafa skuli vera leiguíbúðir, þ.m.t. stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir. Íbúðirnar skulu vera í eigu félags/félaga sem hefur/hafa að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma. Nýti Félagsbústaðir hf. kauprétt sinn samkvæmt 5. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skulu lóðarhafar tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falla undir þessa kvöð.

Miðað við fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa verða 22 íbúðir á lóðunum skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 6 íbúðum á lóðunum, sbr. 5. gr. samkomulagsins.

7. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að viðkomandi lóð áður en greiðslur samkvæmt 4. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar. Lóðarhavar skuldbinda sig til þess að undirrita sérstakt kvaðaskjal. Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar. Þegar greiðslur skv. 4. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

8. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á sameinaðri lóð, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhavar bera kostnað við þann flutning.

9. gr.

Framkvæmdir

Uppbyggingu á lóðinni samkvæmt nýju deiliskipulagi skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingaleyfis.

10. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Kleppsmýrarvegur 8AB, landeignanúmer L105603, fasteignanúmer F2023171, F2224542, F2224543, F2023172, F2224544, F2224545, F2224546 og F2023173.

Samkomulag þetta er rafrænt undirritað. Undirritun af hálfu Reykjavíkurborgar er gerð með fyrirvara um samþykki borgarráðs á samkomulaginu.

Fylgiskjöl:

1. Deiliskipulag Vogabyggð, alm. greinargerð, mars 2017.
2. Deiliskipulag Vogabyggð, húsbyggingar og mannvirki, mars 2017.
3. Tillaga Noland arkitekta, ódags.
4. Samningsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð, frá maí 2015.
5. Verðmat Landmark Fasteignamiðlun, dags. 24. janúar 2025.

Vogabyggð - svæði 2



Skipulagsstofnun

Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði

Útgáfa 13 - 02 02 2017



Skipulagsstofnun

Mótt.: - 1. mars 2017

Málnr.



9 Orka og auðlindir	47
9.1 Vatns- og orkunotkun.....	47
9.2 Loftgæði og loftslagsbreytingar	47
9.3 Byggingarefni	47
9.4 Meðhöndlun úrgangs	48
9.4.1 Meðhöndlun úrgangs á framkvæmdatíma	48
9.4.2 Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi	48
9.4.3 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum	48
9.4.4 Sorphirða frá íbúðarbyggð - Aðkoma sorpbila	49
9.5 Ofanvatnslausnir.....	50
9.5.1 Meðhöndlun yfirborðsvatns.....	51
9.5.2 Meðhöndlun regnvatns á byggingum og almenningsrymum.....	52
10 Veitur og fjarskipti.....	53
10.1 Fráveita	53
10.2 Drenlagir og húsbrunnar	53
10.3 Kalt neysluvatn	53
10.4 Heitt neysluvatn	53
10.5 Raf- og fjarskiptalagnir.....	53
10.6 Dreifistöðvar og götulyting	54
11 Samráð við undirbúning deiliskipulagsáætlunar.....	55
12 Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími.....	56
12.1 Skipulagssvæðið við gildistöku deiliskipulags.....	56
12.2 Fyrsti framkvæmdaáfangi	57
12.3 Annar framkvæmdaáfangi	58
12.4 Vogabyggð fullbyggð	59



Höf / Yfirl.: SM / HOA
Teiknistofan Tröð
Verkaup: Jaakko van 't Spijker, Felixx
Reykjavíkurborg

Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði
Útgáfa: 13- Dags:02 02 2017

Samþykktar- og staðfestingarferli

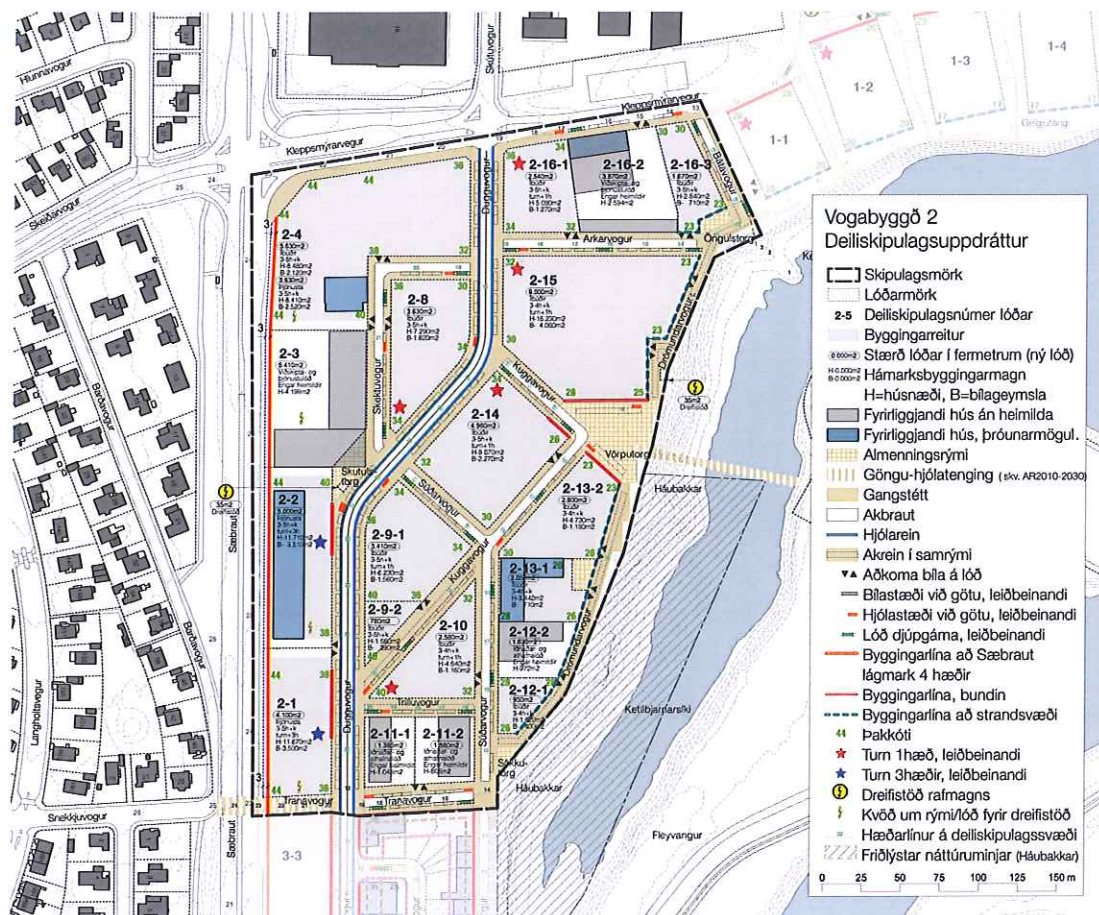
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga

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____.



Höf / Yfirf.: SM / HOA
Teiknistofan Tröð
Jaakko van 't Spijker, Felixx
Verkkaupi: Reykjavíkurborg

Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði
Útgáfa: 13- Dags:02 02 2017



Vogabyggð yfirlitsmynd

1 Forsendur – almenn greinargerð

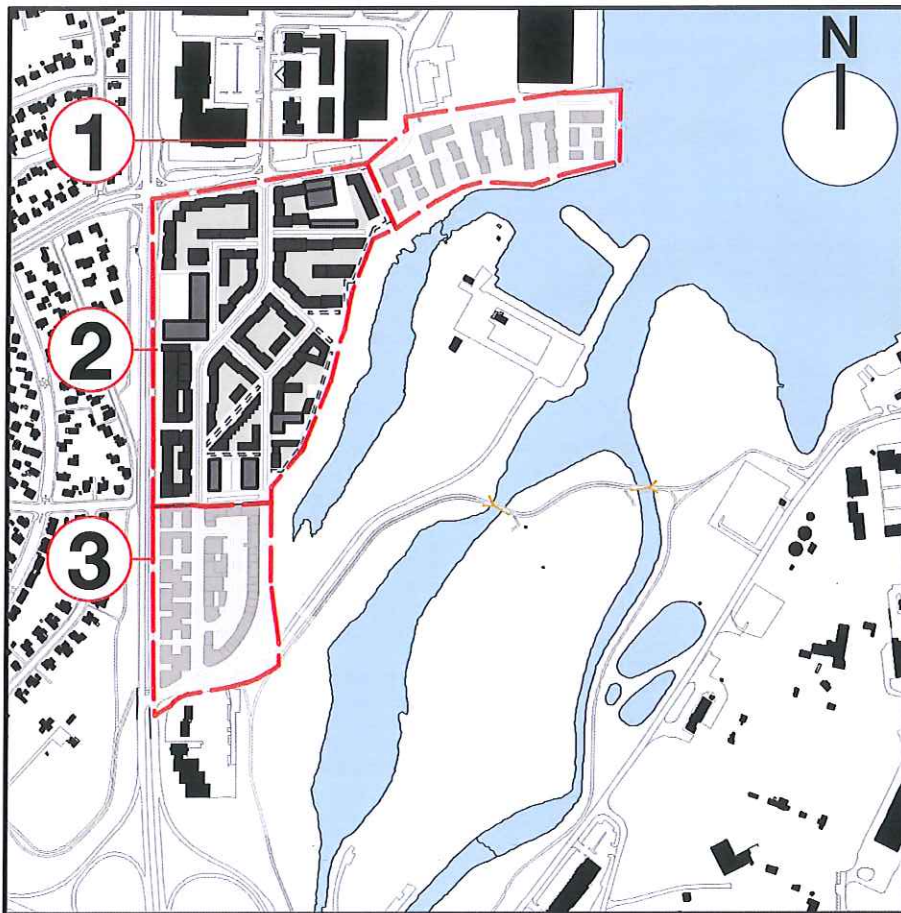
Almenn greinargerð lýsir uppbyggingu og innviðum Vogabyggðar sem heild. Gerð er grein fyrir samfélagslegum þáttum, gæði byggðar, almenningsrýmum, samgöngum og öðrum innviðum.

Greinargerð þessi gildir aðeins um Vogabyggð – svæði 2. Það sem fram kemur um önnur svæði í Vogabyggð er til upplýsingar og sýnir fyrirhugað heildarsamhengi í uppbyggingu Vogabyggðar.

Fjallað er um uppbyggingu á lóðum í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

Skipulagslýsingar fyrir þrjú deiliskipulagssvæði Vogabyggðar voru auglýstar í júlí 2014, þau eru:

1. Vogabyggð – svæði 1- Íbúðarbyggð – Deiliskipulag í vinnslu.
2. **Vogabyggð – svæði 2 – Íbúðarbyggð og miðsvæði - Deiliskipulagstillaga.**
3. Vogabyggð – svæði 3 – Íbúðarbyggð og miðsvæði - Deiliskipulag í vinnslu.

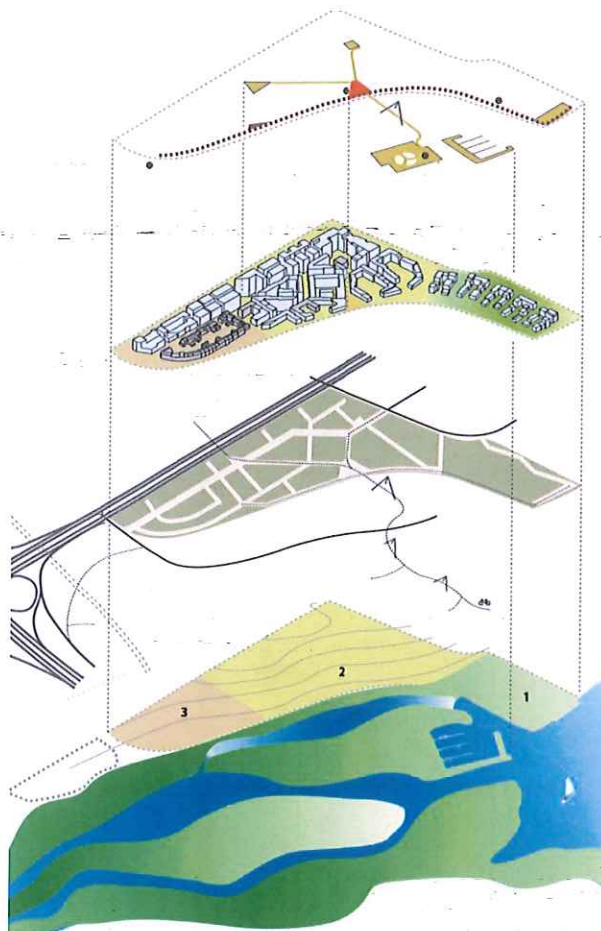


1.1 Inngangur

Vogabyggð kallast það svæði sem afmarkast af Sæbraut, Kleppsmýrarvegi, Elliðaárósum og fráreini Miklubrautar að Sæbraut.

Stefnumörkun og framtíðarsýn Reykjavíkurborgar skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að endurmeta, bæta og þétta miðlæg svæði. Skipulagssvæði Vogabyggðar er eitt af þeim svæðum og er skilgreint sem þróunarsvæði með breyttri landnotkun, iðnaðar- og athafnasvæði verður miðsvæði og íbúðarbyggð. Þar er stefnt að blöndun byggðar, íbúðar og atvinnustarfsemi með heimildum fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð og íbúðum á miðsvæði. Lögð er rík áhersla á fjölbreytta byggð í manneskjulegum mælikvarða, góð almenningssými og tengsl við aðliggjandi útivistarsvæði. Þannig verður hverfið eftirsóttur valkostur fyrir fólk sem kys að búa og starfa í umhverfi sem einkennist af hvoru tveggja í senn, borgabrag og nálægð við náttúru. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af stærra þróunarsvæði við Elliðaárvog og Ártúnshöfða.

Þemaflokkar Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 eru hafðir að leiðarljósi í grunnhugmynd skipulags Vogabyggðar.



Staðarandi: samfélag við sjó

Hjarta samfélagsins í Vogabyggð er Vörputorg, miðlægt hverfistorg, sem tengist gatnakerfi Vogabyggðar og hjóla- og göngustígakerfum í nágrenninu. Við torgið er gert ráð fyrir líflægri starfsemi á fyrstu hæð eins og verslun, kaffi- og veitingahúsum. Torgið er vettvangur fyrir ýmsa viðburði. Nálægð við sjóinn gefur svæðinu sérstöðu á höfuðborgarsvæðinu.

Þétt borgarbyggð

Deiliskipulagssvæði Vogabyggðar mynda heilsteyp borgarumhverfi í manneskjulegum mælikvarða þar sem hvert svæði hefur sín sérkenni:

- Svæði 1 (VB1) Grænt íbúðarhverfi, þar sem byggðin opnast til suðurs að strandsvæðinu.
- Svæði 2 (VB2) Borgarumhverfi með áherslu á blandaða byggð og vönduð almenningssými, götur, stíga og torg.
- Svæði 3 (VB3) Gamla hverfið með áherslu á varðveislu og endurnýtingu byggðar.

Samgöngukerfi og tengingar

Samgöngukerfi Vogabyggðar tryggir jafnræði allra samgöngumáta og gerir skýran greinarmun á aðalgötu og íbúðargötum. Aðalgatan, Dugguvogur, hlykkist í gegnum hverfið og skilur að atvinnusvæði og íbúðarbyggð. Þar er gert ráð fyrir almenningssvögnum, hjólaínum og meiri umferðarpunga en t.d. á íbúðargötum hverfisins. Strandgatan, Drómundarvogur, er samrými með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur.

Landslag og landkostir

Markmið skipulags Vogabyggðar er að mýkja andstæður á milli byggðra og óbyggðra svæða. Landkostir á svæðinu, s.s. töluverður landhalli er nýttur á þann veg að sem flestir íbúar hverfisins njóti útsýnis. Þrjú svæði í borgarlandslaginu eru skilgreind, hvert með sína kosti: 1. Grænt íbúðarhverfi, 2. Blandað borgarhverfi, 3. Endurmótun núverandi byggðar. Einkenni þessa hverfis er einstök fjallasýn og nálægð við hafið.

1.2 Forsaga

Skipulagssvæðið var landbúnaðarsvæði sem þróaðist yfir í athafnasvæði upp úr miðri 20. öld. Þar byggðist upp fjölbreyttur iðnaður og atvinnurekstur. Upp úr síðustu aldamótum jókst ásókn í að nýta iðnaðarhúsnæði fyrir íbúðir og vinnustofur. Samhliða breyttri nýtingu húsnæðis dróst grófari atvinnustarfsemi saman. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 var skreifið tekið til fulls og landnotkun svæðisins breytt í íbúðarbyggð og miðsvæði.

Við er í byggðakönnun fyrir Vogabyggð þar sem ítarlega er gerð grein fyrir uppbyggingu athafnasvæðisins. Sjá nánar Vogabyggð – Svæði 1-3 – Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun – Reykjavík 2015 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171.

1.3 Hugmyndasamkeppni um Vogabyggð

Reykjavíkurborg, í samstarfi við helstu lóðarhafa á svæðinu, efndi til hugmyndasamkeppni um skipulag Vogabyggðar og lá niðurstaða fyrir 23. janúar 2014. Tvær tillögur voru valdar til verðlauna. Á grundvelli beggja verðlaunatilagna unnu skipulagshöfundar (Teiknistofan Tröð og Jvantspijker + FELIXX frá Hollandi) í samstarfi við Reykjavíkurborg og helstu hagsmunaaðila á svæðinu rammaskipulag fyrir Vogabyggð, strandsvæðið og aðliggjandi útivistarsvæði.

1.4 Rammaskipulag

Grunnhugmynd rammaskipulags Vogabyggðar er að hverfið sé heildstæð, sjálfbær eining með blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis ásamt verslun og þjónustu. Áhersla er lögð á manneskjuna í borginni, mikilvægi vandaðra almenningsrýma sem stuðla að auknum samskiptum fólks og að skipulagið sé manneskjuleg umgjörð sem ramar inn fjölskrúðugt mannlíf mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.

Samspil bygginga, nærumhverfis og almenningsrýma einkenna skipulagstillöguna. Hún gerir ráð fyrir fjölbreyttum húsakosti íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í 3-5 hæða randbyggð sem myndar heildstæða götumynd í borgarmiðuðu gatnakerfi. Lögð er áhersla á vandaða hönnun, samræmda lita- og efnisnotkun og heildstætt yfirbragð byggðar. Á það jafnt við byggingar, götur, almenningsrými og önnur útivistarsvæði.

Staðarandi Vogabyggðar mun einkennast af meiri blöndun starfsemi en þekktist í öðrum hverfum borgarinnar sem byggðust upp eftir miðja síðustu öld.

Eftirsótt og aðlaðandi hverfi hafa oft mótast á löngum tíma og byggja á samspili mismunandi húsbýgginga, starfsemi og mannlífs. Uppbygging Vogabyggðar felst í nýbyggingum og varðveislu nokkurra fyrirbyggjandi bygginga sem fá nýtt hlutverk.



Rammaskipulag fyrir Vogabyggð var samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 9. apríl 2014. Rammaskipulag gerir grein fyrir öllum helstu efnistöku við uppbyggingu hverfisins, sem eru nánar útfærð í deiliskipulagi.

2 Vogabyggð

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 Elliðaárvog og Ártúnshöfða. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af þessu þróunarsvæði.

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breyttri landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og athafnasvæði 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.

2.1 Deiliskipulag

Deiliskipulag er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, skipulagslög nr.123/2010 og skipulagsreglugerð nr.90/2013 og gildir einungis um svæði 2 í Vogabyggð.

Sveitarfélag: Reykjavíkurborg

Heiti skipulags: **Vogabyggð – svæði 2**

Skipulagsstig: Deiliskipulag

Deiliskipulagshöfundar: Teiknistofan Tröð - Jaakko van't Spijker – Felixx

Gögn deiliskipulags:

- **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 almenningsskrá, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í almennri greinargerð.
- **Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.** Þar er gerð grein fyrir byggingarmagni, hámarks og lágmarks fjölda íbúða og bílastæða, starfsemi og kvðum. Þar er lýst uppbyggingu og efnisvali. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í skilmálum.
- **Deiliskipulagsuppráttur** skv. afmörkun skipulags- og matslýsingar.
- **Skýringargögn** sýna sneiðingar í gegnum skipulagssvæði, skuggavarp, þrívíddarmyndir og leiðbeinandi útfærslur.

Eftirfarandi atriði koma fram í almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði:

- Staðsetning deiliskipulagssvæðis, lýsing á hvernig deiliskipulagsáætlunin samræmist stefnu aðalskipulags og öðrum áætlunum eftir atvikum.
- Forsendur og markmið.
- Almennir skilmálar fyrir götur og almenningsskrá.
- Hvernig staðið var að samráði og kynningu við gerð deiliskipulags.
- Áfangaskipting og framkvæmd deiliskipulagsins.

2.2 Fylgiskjöl með deiliskipulagi

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Vogabyggð (Reitur nr. 37) Tillaga að breytingu á aðalskipulagi – Breyting nr. 2 Júní 2016. Tillaga 13.06.2016
- Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.
- Vogabyggð – Svæði 1-3 – Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun – Reykjavík 2015 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171.
- Úttekt á friðlýstum svæðum í Reykjavík HÁUBAKKAR, Snorri Sigurðsson.
- Minnisblað Umferðarhermun á Sæbraut vegna Vogabyggðar 06.06.2016 Stefán Agnar Finnsson.

2.3 Umhverfismat áætlana

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 áætlana nr.105/2006.

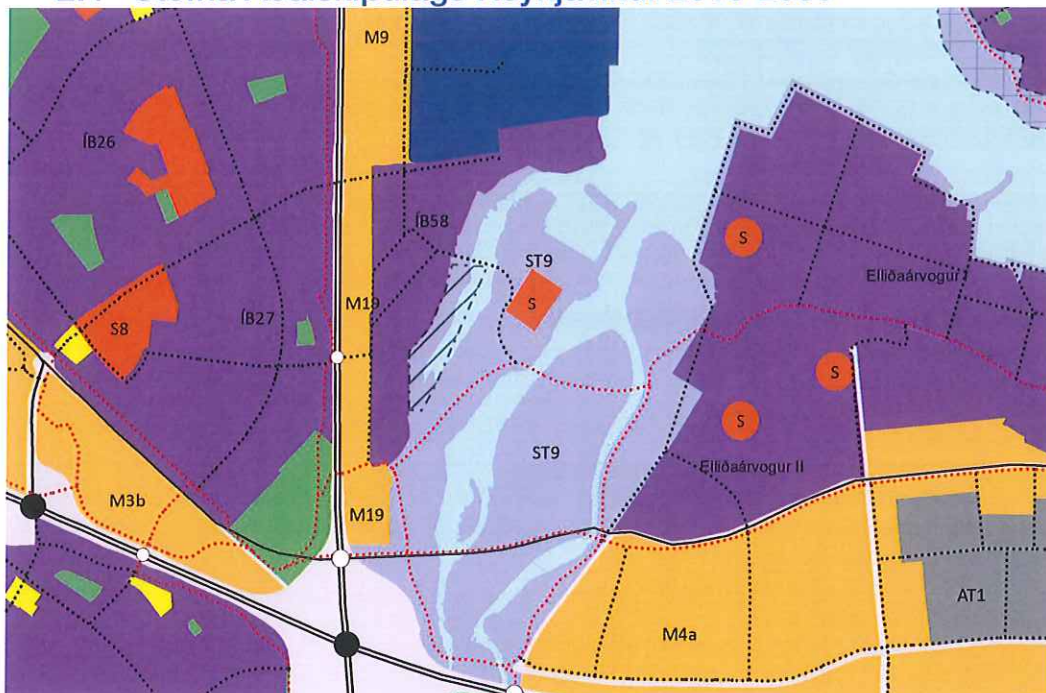
Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir við breytingu á aðalskipulagi og við gerð deiliskipulags:

- Ásýnd svæðisins.
- Hljóðvist.
- Umferð.
- Verndarsvæði, náttúruminjar.
- Fráveita, ofanvatnslausnir, áhrif yfirborðsvatns.
- Náttúruvá, hækkan sjávarstöðu.

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

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

2.4 Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 breytti landnotkun fyrir svæði Vogabyggðar úr iðnaðarsvæði yfir í miðsvæði og íbúðarbyggð. Sjá þéttbýlisupprátt 1:20.000 og A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur.¹ Samhliða auglýsingu deiliskipulagstillögu Vogabyggðar svæði 2 var auglýst breyting 2 á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Vogabyggð (reitur nr.37) sem tekur á eftirfarandi atriðum:

- Fjöldi íbúða og skilgreining íbúðarbyggðar.
- Svæði fyrir samfélagsþjónustu við Naustavog.
- Breytt lega stíga.
- Forgangsröðun byggingarsvæða

P52 Vogabyggð (B-hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Miðsvæði (M19) og íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir íbúðum og skrifstofum auk verslunar og þjónustu. Áhersla á 3-5 hæða randbyggð, heildstæða götumynd og borgarmiðað gatnakerfi.

M19 Knarrarvogur. Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og verslun, léttur iðnaður og íbúðir á efri hæðum fjærst Sæbraut.

ÍB58 Vogabyggð. Almennar heimildir um íbúðarbyggð. Jafnframt er gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi, verslun, þjónusta, léttur og þrífalegur iðnaður geti verið heimill.²

Skilgreining miðsvæðis (M) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 bls. 207 er eftirfarandi: „Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I-V. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.“

Skilgreining íbúðarbyggðar (ÍB) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 bls. 204 er eftirfarandi: „Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.* Helstu þjónustukjarnar og stofnanir og útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. *Undir nærþjónustu getur, auk opinberrar grunnþjónustu og dagvöruverslana, m.a. fallið almenn þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðsla), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, íþróttahús, gallerí og þrífalegur smáiðnaður.“

Innan skilgreindra íbúðarsvæða má gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

¹ Sjá kafla „Blönduð byggð við Sundin“ bls. 40-51 (sjá „Elliðaárvogur“ bls. 46-47) og „Miðborg og miðsvæði“ bls. 58-60.

² Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 Vogabyggð (reitur nr.37)

2.5 Deiliskiplagsáætlanir

- Súðarvogur suður, samþykkt 17.05.1965. Heildarskipulag svæðis.
- Breyting: Súðarvogur 4 - 30.05.2001.
- Súðarvogur norður, samþykkt 16.04.1985. Heildarskipulag svæðis.
- Knarrarvogur, Súðarvogur, samþykkt 10.05.1994. Heildarskipulag svæðis.
- Breyting: Súðarvogur 14, Dugguvogur 1B - 30.05.2001.

Fyrirgreindar deiliskipulagsáætlanir og deiliskipulagsbreytingar eru ekki í gildi þar sem þær hafa ekki verið auglýstar, hlotið staðfestingu ráðherra eða verið samþykktar af skipulagsstjóra ríkisins skv. eldri lögum og reglugerðum settum skv. þeim, sbr. 5. tl. ákvæði til bráðabirgða skipulagslaga nr.123/2010.

2.6 Aðrar fyrirbyggjandi áætlanir

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.
- Friðlýst svæði, Háubakkar.
- Samgöngustefna Reykjavíkurborgar.
- Staðardagskrá 21.
- Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar 2015.
- Hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar 2015-2020.
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur.
- Menningarstefna í mannvirkjagerð.
- Líffræðileg fjölbreytni - Stefna Reykjavíkur.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkur.
- Skýrsla starfshóps um aðlögun vegna loftslagsbreytinga 2015.
- Aðgerðaáætlun um sjálfbæra orkunýtingu í Reykjavík 2011.
- Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar 2016.

2.7 Fyrirbyggjandi landnotkun

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 breytir landnotkun skipulagssvæðisins í íbúðarbyggð og miðsvæði.

Fram að því var svæðið skilgreint sem athafna- og iðnaðarsvæði og byggðist upp á þeim forsendum. Fyrirbyggjandi lóðir eru skilgreindar sem viðskipta- og þjónustulóðir eða iðnaðar- og athafnalóðir. Auk þeirra eru lóðir fyrir veitukerfi borgarinnar.

Deiliskipulag Vogabyggðar breytir skilgreiningu lóða svæðisins samkvæmt nýrri landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Íbúðarbyggð er svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð nr.90/2013). Miðsvæði er svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningastofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð nr.90/2013).

Miðsvæði Vogabyggðar er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreint sem M19 Knarrarvogur. Starfsemin þar er aðallega skrifstofur, ýmis þjónusta, verslun, léttur iðnaður og mögulega íbúðir á efri hæðum fjærst Sæbraut.

3 Umhverfi, vistkerfi og minjar

Það eru forrættindi að hafa strandsvæði og stór útivistarsvæði í nánasta umhverfi sínu. Skipulag Vogabyggðar vinnur með samspil byggðar og opinna svæða, sem og verndar einstök svæði vegna lífríkis, jarðfræði, minja eða annarra þátta sem einkenna þau og gefa þeim sérstöðu í borginni.

Miklar sviptingar hafa verið í starfsemi á svæðinu allt frá upphafi 20. aldar og er það nú mjög raskað. Engar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins og gróðurfar er mjög lítið.

3.1 Landfræðileg lega, staðhættir, land og gróður



Skipulagssvæðið er innst við vestanverðan Elliðaárvog ofan við brattan fjörukamb sem kallast Háubakkar. Töluverður landhalli er innan skipulagssvæðisins. Land er hæst í um 25m yfir sjávarmáli við gatnamót Sæbrautar og Kleppsmýrarveggar og hallar til suðurs í um 10m yfir sjávarmáli við gatnamót Súðarvogar og Dugguvogar og til austurs að Gelgjutanga í 5m yfir sjávarmáli.

Uppbyggingarsvæðið er raskað. Yfirborð lands er steinsteypt malbikað eða malarplön. Lítil gróður er á svæðinu. Húsnæði fyrir ýmiss konar atvinnustarfsemi hefur byggst upp á svæðinu frá miðri síðustu öld.

Friðlýstar náttúruminjar, Háubakkar, eru hluti af aðliggjandi strandsvæði en falla utan skipulagssvæðis.

3.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði – friðlýstar náttúruminjar

Við allar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu skal taka tillit til þess að Háubakkar eru friðlýstar náttúruminjar sem liggja að skipulagsmörkum deiliskipulagssvæðisins og falla því utan þess. Umhverfisstofnun skilgreinir Háubakka sem appelsínugult svæði sem þýðir að sæðið er í hættu á að tapa verndargildi sínu og þörf er á aðgerðum til að snúa þeirri þróun við.

Náttúruminjar í Vogabyggð eru jarðmyndanir við Háubakka sem eru friðlýstar skv. auglýsingu Menntamálaráðuneytisins þann 30. maí 1983. „Samkvæmt heimild í 22. gr. laga um náttúruvernd nr. 47/1971 hefur [Umhverfisstofnun] að tillögu borgarstjórnar Reykjavíkur og í samráði við umhverfismálaráð og skipulagsnefnd borgarinnar, fyrir sitt leyti ákveðið að friðlýsa Háubakka við Elliðaárvog í Reykjavík sem náttúruvætti.“ Mörk náttúruvættis koma fram á deiliskipulagsuppdætti og skýringamyndum.

„Á Háubökkum eru jarðminjar en þar eru að finna þykk setlög sem bera vegsummerki um áhrif loftslagsbreytinga á ísöld. Í setlögnum er m.a. að finna þykkt surtarbrandslag sem í eru fræ, aldin og frjókorn ýmissa jurtategunda. Er verndargildi jarðminjanna umtalsvert.“ Sjá nánar Úttekt á friðlýstum svæðum í Reykjavík HÁUBAKKAR, Snorri Sigurðsson.

„Um náttúruvættið gilda eftirfarandi reglur:

- Varðveita skal jarðmyndanir svæðisins í núverandi mynd. Hvers konar mannvirkjagerð eða jarðrask, sem breytt getur útliti eða eðli svæðisins, er óheimilt, nema til komi leyfi [Umhverfisstofnunar].
- Gangandi fólk er heimil fór um svæðið, enda sé góðrar umgengni gætt. Þá er borgarstjórn heimilt, að höfðu samráði við umhverfismálaráð og skipulagsnefnd að setja nánari reglur um umferð og umgengni um svæðið.
- Hverskonar losun jarðefna, rusls eða sorps er óheimil á hinu friðlýsta svæði.

Umhverfismálaráð hefur eftirlit með framkvæmd friðlýsingar í umboði [Umhverfisstofnunar] og borgarstjórnar. Um viðurlög vegna brota á reglum þessum fer eftir ákvæðum náttúruverndarlaga. Ráðuneytið er samþykkt friðlýsingunni, sem tekur gildi við birtingu þessarar auglýsingar í Stjórnartíðindum.”

3.3 Náttúruvæði

Á lágsvæðum við ströndina í vesturhluta borgarinnar er hættu á sjávarflóðum þegar saman fer mikil flóðhæð og hækkan sjávarborðs vegna veðurs og öldulags við ströndina. Við skipulag og uppbyggingu byggðar er nauðsynlegt að taka tillit til þessara þátta og gera ráðstafanir til að draga úr hættu af völdum náttúruhamfara eins og frekast er unnt. Í Vogabyggð er Gelgjutangi og strandsvæðin við Elliðaárvog á skilgreindu áhrifasvæði sjávarflóða með hundrað ára endurkomutíma. Þar er gert ráð fyrir landfyllingu og hækkan lands í 5m yfir sjávarmáli. Sjá Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

Jarðskjálftahætta er til staðar á öllu höfuðborgarsvæðinu en fer minnkandi frá suðri til norðurs og frá austri til vesturs.

3.4 Veðurfar

Ekki liggja fyrir sérstakar veðurfarsmælingar fyrir skipulagssvæði Vogabyggðar. Aftur á móti hafa þeir sem halda til á svæðinu rómað það fyrir veðursæld og lýst því sem mjög skjólsælu sem endurspeglast í hlýindum á góðviðriddögum og snjósofnun yfir vetrartímann.

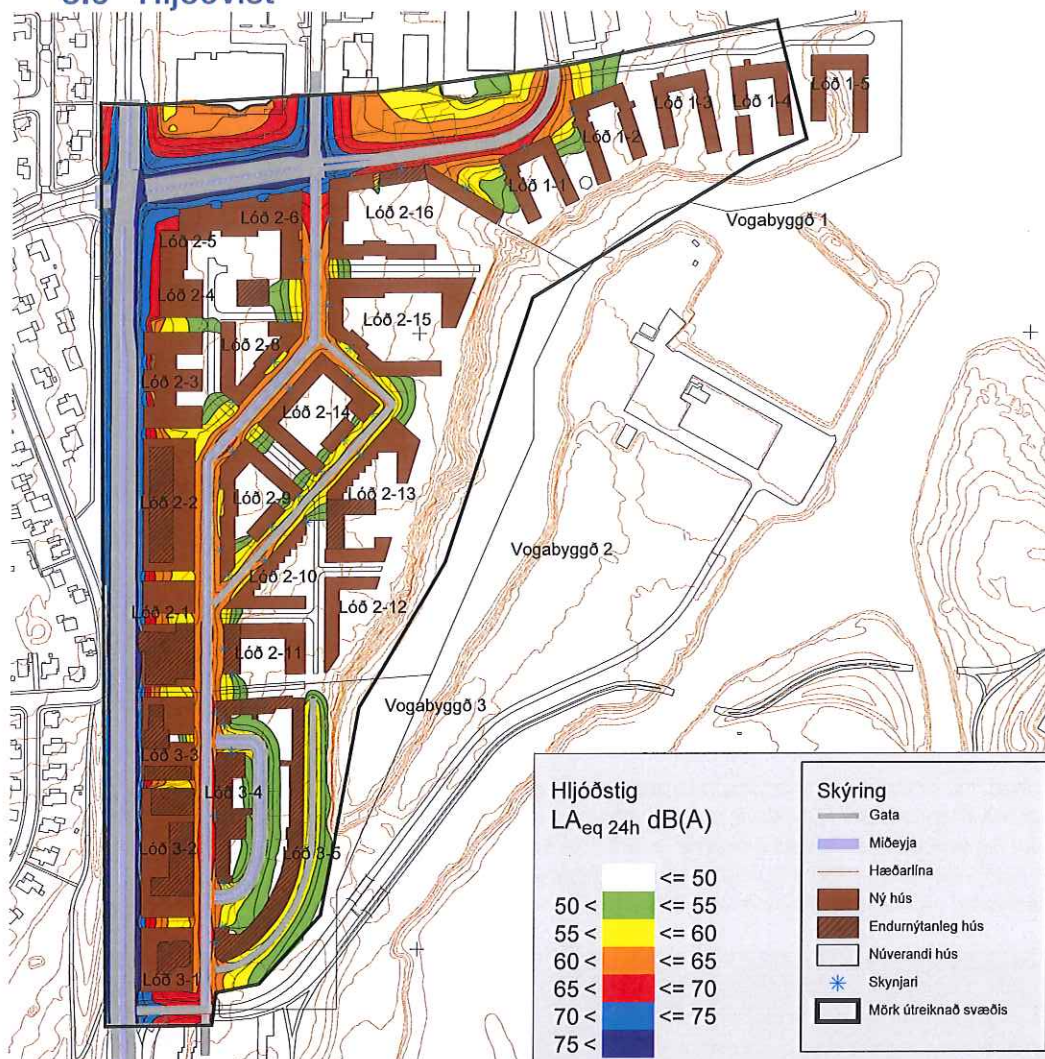
3.5 Mengun

Ekki liggur fyrir heildarmat fyrir skipulagssvæði Vogabyggðar um mengun sem má rekja til starfsemi á svæðinu á liðnum áratugum eða mat á mengunarhættu frá starfsemi aðliggjandi athafna- og hafnarsvæða. Í desember 2016 gróf verkfræðistofan Hnit 16 prufuholur á svæði 2 í Vogabyggð. Þar reyndist ekki vera mengun skv. upplýsingum frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Komi í ljós mengun af einhverju tagi skal bregðast strax við með viðeigandi hætti. Lóðarhafi skal fjarlægja menguð efni á sinn kostnað í samræmi við gildandi verklagsreglur og farga á viðeigandi hátt. Gert er ráð fyrir að nýta uppgröft, sem þarf að fjarlægja vegna uppbyggingu og innviðagerðar í Vogabyggð til landfyllingar og hækkanar lands í Vogabyggð svæði 1. Tryggja þarf að efni sem fer í landfyllingu innihaldi ekki mengandi efni.

Vegna blágrænna ofanvatnslausna á skipulagssvæðinu þarf mengun í jarðvegi að vera þekkt stærð til að meta megí hvernig hægt sé að nota það svæði sem lagt er til fyrir geymslu og flutning á vatni.

Þeir sem halda til á svæðinu staðhæfa að við ákveðnar aðstæður getur komið upp ólykt frá strandsvæðinu. Í umhverfisskýrslu er fjallað nánar um lyktarmengun við strandsvæðið. Sjá Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

3.6 Hljóðvist



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

Í umhverfisskýrslu fyrir breytingu á aðalskipulagi Vogabyggðar er kafli um hljóðvist sem byggir á reglugerð um hávaða nr.724/2008. Sjá nánar Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

Útreikningar á hljóðvist fyrir Vogabyggð taka eingöngu til hávaða frá umferð. Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru í viðauka viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða. Byggð að Sæbraut er á verslunar-, þjónustu- og miðsvæði. Í fyrrgreindri reglugerð segir að fyrir íbúðarhúsnæði á slíku svæði megi hávaði vegna umferðar ökutækja ekki fara yfir 65dB(A).

"Hljóðstig mældist yfir leyfilegum mörkum (55dB(A)) við nokkur íbúðarhús á lóðum í Vogabyggð 1, 2 og 3 (Tafla 2.6) og við eitt hús á miðsvæði. Þess skal getið að hljóðstig fer ekki yfir leyfileg mörk á öllum hliðum húsa á þessum lóðum heldur eru þær hliðar húsa sem snúa að umferðargötum frekar útsettar fyrir hávaða."³

Umferð vélknúinna ökutækja er megináhrifavaldur á hljóðvist í borginni. Til að draga úr umferðarhávaða er áhrifaríkt að draga úr hraða umferðar og fjölda bíla. Skipulag Vogabyggðar leggur upp með þetta og blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með áherslu á vistvænar samgöngur og breyttar ferðavenjur. Lagt er til að umferðarhraði á Kleppsmýrarvegi og innan hverfis fari ekki yfir 30km/klst.

Á öllum íbúðarhúsalóðum skal koma fyrir dvalarsvæðum þar sem hljóðstig er viðunandi vegna umferðarhávaða. Huga skal að útfærslu gatna, úthliða bygginga, þaka og lóða til að tryggja að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum á dvalarsvæðum utanhúss. Mikilvægt er að tryggja góða hljóðvist í öllum útirýmum, þ.m.t. götum og dvalarsvæðum innan lóða.

³ Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.bls. 13

3.7 Minjar og fornleifar

Fornleifar teljast vera hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunn umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

„Á deiliskipulagssvæðinu [Vogabyggð 1-4] eru um 23 skráðir minjastaðir og eru það að mestu minjar sem eru yngri en 100 ára og tilheyra því þeim minjaflokki sem telst til yngri minja. Öll ummerki frá þessum tíma eru að mestu horfin vegna framkvæmda og bygginga Á svæðinu er tveir minjastaðir sem teljast til fornleifa þ.e. Götugil og Naustagil. Báðir þessir staðir eru nefndir í örnefnaskrá. Búið að fylla í Naustagil þannig að hvorki gilið sjálft né naustið sem það hefur dregið nafn sitt af er í dag sjáanlegt. Leiða má að því líkur að í Götugili sé um gamla leið að ræða, auk þess sem nafnið gæti vísað til einnar af hjáleigum Klepps sem bar nafnið Götuhús. Lagt er til að þessari leið niður að fjöru sé haldið opinni til minningar um þessa gömlu leið.“⁴

Öngulstorg er á þeim stað sem talinn er vera gönguleið vestan Götugils og gatan Bátavogur austan við gilið sjálft. Hún er á þeim slóðum sem gönguleiðin lá upp á Kleppsmýrarveg úr fjörunni við Götugil, skv. loftmyndum.

3.8 Borgarvernd og menningarminjar

Í Byggðakönnun og fornleifaskrá fyrir Vogabyggð er lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Þar eru tilmæli um hvernig staðið er að varðveislu. Sjá nánar Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun var gefin út 2016, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171. Nánar er fjallað um niðurstöðu byggðarkönnunar í Skilmálum fyrir húsbyggingar kafla 2.4 Fyrirliggjandi byggingar, notkun og byggingarár og í sérskilmálum lóða.

„Á öllu svæðinu er iðnaðar- og atvinnuhúsnæði frá síðari hluta 20. aldar. Í heild sinni er byggðin vitnisburður um sögu atvinnustarfsemi í Reykjavík en byggingarnar eru mismunandi að gerð og uppruna. Stórgert geymslu- og verkstaðishúsnæði einkennir svæði 1. Á svæði 2 eru stakstæð hús af ólíkum toga, þar á meðal nokkur fágæt dæmi um atvinnuhúsnæði frá síðari hluta 20. aldar. Svæði 3 einkennist af skýru byggðamynstri og hluti svæðisins er eitt elsta dæmi um iðnaðarsvæði sem byggist upp eftir skipulagi.“⁵



Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið

⁴Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171 Reykjavík 2016, bls. 64.

⁵Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171 Reykjavík 2016, bls. 127.

4 Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags

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

4.1 Stefna og markmið

Innst við Elliðaárvog er einstakt tækifæri til uppbyggingar borgarumhverfis með vistvænar áherslur. Vogabyggð skal einkennast af þétttri byggð og fjölbreyttri blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samspili við strandsvæði Elliðaárvogs. Góð hönnun og vönduð útfærsla mannvirkja, gatna, stíga, almenningssýma og strandsvæða endurspeglar gæði umhverfis og samfélags. Mörkuð er stefna um gæði byggðar, vistvænar samgöngur, úrgangsstjórnun og sjálfbæra nýtingu orku og auðlinda. Skipulagið stuðlar að mótun metnaðarfullrar byggðar sem myndar umgjörð um staðaranda og áhugavert borgarlíf. Þar skulu vera góð almenningssými. Markmiðið er vistvænt og heilbriggt borgarumhverfi með áherslu á lífsgæði og lýðheilsu.

Stefna deiliskipulagsins er þrípætt og byggir á meginstöðum sjálfbærrar þróunar:

- Umhverfisleg, stefnt er að vistvænu og gróðursælu hverfi með þétttri 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 verslun og þjónusta í göngufæri.
- Samfélagsleg, stefnt er að hverfi fyrir fjölbreytt mannlíf og blöndun íbúðar og atvinnustarfsemi.

4.2 Áherslur og leiðarljós

Áherslur og leiðarljós deiliskipulags Vogabyggðar svæði 2 eru í samræmi við höfuðflokka Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um visthæfi byggðar.

- Samfélag:
 - Ákjósanlegt fyrirkomulag og blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.
 - Fjölbreyttar íbúðargerðir.
 - Húsnæði fyrir alls konar fólk.
- Gæði byggðar:
 - 3-5 hæða randbyggð.
 - Heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi.
 - Útsýni frá sem flestum íbúðum.
 - Góð byggingarlist, vönduð hönnun og framkvæmd.
- Útirými, græn svæði, strandsvæði:
 - Almenningsrými með áherslu á sólrika staði, skjólmyndun og jákvæða upplifun.
 - Almenningsrými, t.d. götur, torg og garðar, þjóna íbúum og gestum.
 - List í almenningssýrum.
- Samgöngur:
 - Vistvænar samgöngur eru í forgangi, þ.e. umferð gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur.
 - Tenging við Elliðaárdal, Elliðaárósa, smábátahöfnina og aðliggjandi íbúðahverfi.
 - Tenging við þróunar- og samgönguás og skiptistöð strætisvagna.
 - Bílastæði í samræmi við borgarmiðað gatnakerfi og heildstæðar götumyndir.
- Vistkerfi og minjar:
 - Nýta sérstöðu svæðisins og næsta nágrennis.
 - Stuðla að náttúrulegu flæði sjávar við strandsvæðin.
 - Styrkja vistkerfi svæðisins, auka gróðurpekju og líffræðilega fjölbreytni.
- Orka og auðlindir:
 - Ábyrg landnotkun.
 - Ofanvatnslausnir.
 - Stuðla að sjálfbærri nýtingu orku og auðlinda.
- Húsbyggingar og mannvirki á lóð:
 - Gæðakröfur til hönnunar og útfærslu.
 - Fjölbreyttar íbúðargerðir.
 - Sveigjanlegir notkunarmöguleikar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

4.3 Útfærsla á umhverfis- og auðlindastefnu og loftslagsstefnu

Reykjavíkurborg hefur samþykkt og gefið út umhverfis- og auðlindastefnu og loftslagsstefnu. Deiliskipulag Vogabyggðar er unnið markvisst út frá þessum stefnum. Hvatt er til notkunar á nýrri þekkingu og nýjum byggingartæknilausnum hverju sinni. Eftirfarandi lausnir eru niðurstöður af þeirri vinnu og eiga öll ákvæðin að stuðla að jákvæðum umhverfisáhrifum.

Úrgangsstjórnun: Á íbúðarsvæði eru djúpgámar úti í götu. Þeir gera flokkun sorps frá heimilum markvissari og aðgengilegri. Jafnframt er aðgengi vegna sorphirðu betra. Með aðgengilegri flokkun er stuðlað að endurvinnslu og endurnýtingu og jafnframt dregið úr úrgangslausun og þ.a.l. úr losun gróðurhúsalofttegunda.

Blágrænar ofanvatnslausnir: Yfirborðsvatn er vannýtt auðlind sem jafnframt getur valdið tjóni í of miklu magni. Deiliskipulagið leggur upp með að yfirborðsvatn hafi aðgang að jarðvegi og plöntum og sé nýtt til að skapa gróðursæla byggð.

Gróðursæld og líffræðileg fjölbreytni: Gróðurþekja og tré eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum. Allur gróður bindur vatn í vefi sína og jarðveg. Gróður, sérstaklega tré, er falleg, ódýr og öflug leið til að binda kolefni. Heilbrigð vistkerfi auka umhverfisgæði, t.d. loft- og vatnsgæði, skjólmyndun og verja gegn flóðum. Aðgengi fólks að náttúru bætir lýðheilsu, er uppspretta fyrir list og menningu, eykur verðgildi fasteigna og veitir tækifæri til verðmætasköpunar í ferðaþjónustu og útivist.

Þétt og blönduð byggð: Land er auðlind sem mikilvægt er að nota í hófi og tryggja komandi kynslóðum aðgang að því. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að góðri nýtingu lands innan þéttbýlismarka. Deiliskipulag Vogabyggðar er svar við þeirri stefnu. Byggðin samanstendur af fjölbreyttu íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Innan Vogabyggðar verður hægt að búa, stunda atvinnu og sækja alla daglega þjónustu í göngufæri, ásamt því að njóta náttúru og útivistar í næsta nágrenni.

Orka: Litlar íbúðir og íbúðir í fjölbýlishúsum nýta upphitun betur en dreifð byggð. Einnig nýtist götulýsing betur. Nota skal byggingartækni og útfærslur með sem jákvæðust umhverfisáhrif. Í bilageymslunum skal gera ráð fyrir rafmagnshleðslu fyrir bifreiðar.

Framkvæmd: Við alla framkvæmd skal umgengni hagað þannig að ryk og hávaði sé í lágmarki. Einnig skal huga að vistvænum lausnum við hönnun, útfærslu og val á byggingarefnum.

Vistvænar samgöngur: Manneskjan hefur forgang á göturýmið fram yfir einkabílinn. Gerð er krafa um aukið rými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og að ökuhraði er takmarkaður.



Dæmi um vistvænt umhverfi

4.4 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða í Vogabyggð

Landnotkun á skipulagssvæðinu er miðsvæði og íbúðarbyggð í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Nánari skilgreining á landnotkun fyrir hverja lóð kemur fram í sérskilmálum.

Vogabyggð svæði 1- 4 nær yfir 18,6ha landsvæði. Fyrirliggjandi byggingar á þessu svæði eru 71.839m². Þetta er atvinnuhúsnæði, mjög mismunandi af gerð og gæðum. Áætluð heildaruppbygging í Vogabyggð er að hámarki um 239.000m² (A+B rými) að meðtöldum fyrirliggjandi byggingum. Auk þess má gera ráð fyrir allt að 71.000m² fyrir bíla- og hjólageymslur (A+B rými). Heildarfjöldi íbúða á öllum skipulagssvæðum Vogabyggðar, íbúðarbyggð og miðsvæði má vera 1300 að hámarki 1560 með 20% efri vikmörkum.

Skipulag Vogabyggðar svæði 1-4 gerir ráð fyrir:

- **5,8ha miðsvæði.** Hámarksbyggingarmagn (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, getur orðið allt að 104.800m² og hjóla- og bílageymslur (A+B rými) allt að 31.400m². Heildarbyggingarmagn á miðsvæði getur orðið allt að 136.200m².
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðarhúsnæði og getur fjöldi íbúða á miðsvæði orðið allt að 210. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó.
 - Fyrirliggjandi byggingar á miðsvæði eru 23.715m². Þær verða ýmist fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.
- **12,8ha íbúðarbyggð.** Hámarksbyggingarmagn (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, getur orðið allt að 134.600m² og hjóla- og bílageymslur (A+B rými) allt að 39.700m². Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð getur orðið allt að 174.300m².
 - Hámarksfjöldi íbúða, með 20% efri vikmörkum, í íbúðarbyggð getur orðið allt að 1340. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó.
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir atvinnustarfsemi 16.900m².
 - Fyrirliggjandi byggingar í íbúðarbyggð eru 48.124m². Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.

Í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð koma fram upplýsingar um byggingarmagn miðsvæðis og íbúðarbyggðar fyrir hvert skipulagssvæði.

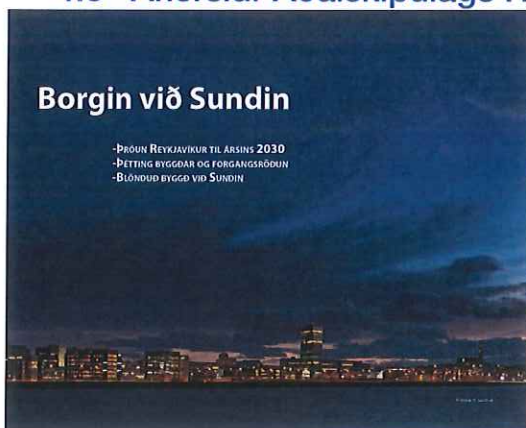
4.5 Takmarkanir á landnotkun

Óheimilt er að nýta land undir starfsemi sem ekki fellur að íbúðarbyggð. Það á einnig við miðsvæði. Starfsemi sem hefur í för með sér ónæði er óheimil. Gæta skal að atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð valdi sem minnstum óþægindum vegna umferðar, vöruflutninga, mengunar, hávaða, ljósanotkunar, lyktar eða annars ónæðis. Starfsemi með mikla umgengni skal aðeins starfrækt á virkum dögum milli kl. 9.00-18.00. Sjá nánar kafla 3.6 um Hljóðvist, kafla 5.1 um Starfsemi, atvinnu og störf í Almennri greinargerð og kafla 3.1.13 um Hljóðvist í Skilmálum fyrir húsbyggingar.



Yfirlitsmynd

4.6 Áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Borgin við Sundin

Kaflinn *Borgin við Sundin* felur í sér stefnu sem leggur áherslu á vöxt borgarinnar til vesturs, á þetta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin.

Yfir 90% allra nýrra íbúða í Reykjavík til ársins 2030 munu rísa innan núverandi þéttbýlismarka ef áætlanir aðalskipulagsins ganga eftir. Markmiðið er að skapa heilsteypa byggð í manneskjulegum mælikvarða með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamatár verða í fyrirrúmi. Á slíkum svæðum samtvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu götoreita.

Lykilþróunarsvæði aðalskipulagsins hafa öll nán tengsl við Sundin. Elliðaárvogur er eitt þessara svæða. Þar er landnotkun breytt úr athafna og iðnaðarsvæði í íbúðarbyggð og miðsvæði.



Skapandi borg

Kaflinn *Skapandi borg* felur í sér stefnu um kraftmikla og fjölbreytta atvinnuþróun og nýsköpun í Reykjavík á komandi áratugum.

Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar.

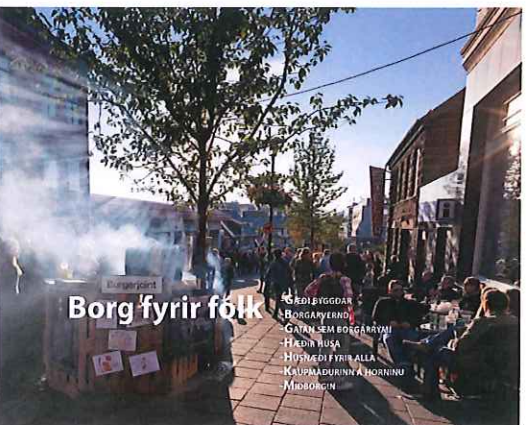
Stuðlað er að uppbyggingu atvinnusvæða í grennd við íbúðarbyggð og dregið þannig úr vegalengdum milli heimila og vinnustaða



Græna borgin

Kaflinn *Græna borgin* felur í sér stefnu sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu auðlinda, bætt umhverfsgæði, lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru.

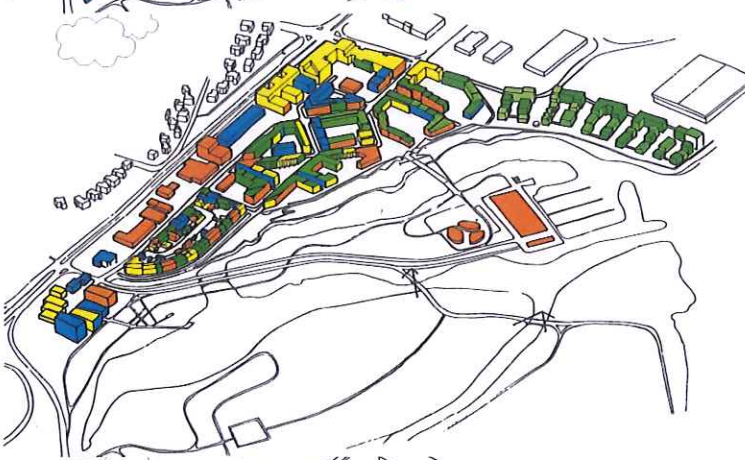
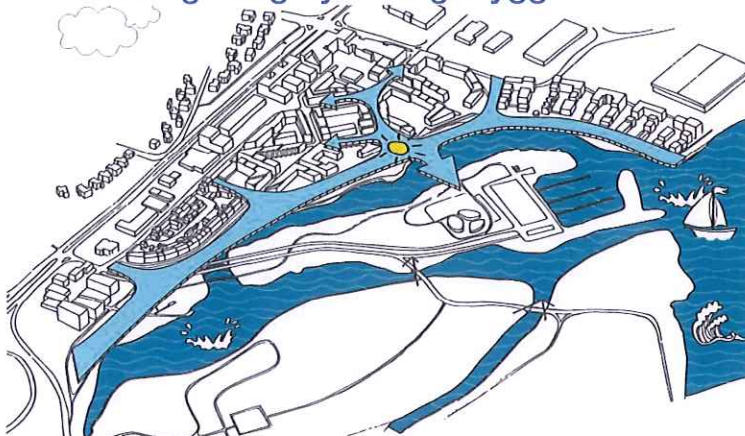
Reykjavík vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Það felur í sér áherslu á þetta og blandaða byggð, eflingu vistvænna ferðamáta og gott aðgengi að útivist og náttúru. Stutt er við gott borgarlíf, stuðlað að bættri lýðheilsu borgarbúa og græn ásýnd borgarinnar aukin með trjám og öðrum gróðri. Stefna um vistvæna byggð miðar að því að öll ný hverfi borgarinnar byggist upp á sjálfbærum forsendum þar sem gæði hins manngerða umhverfis, vistvænar ofanvatnslausnir, vistvænar samgöngur, orkusparnaður og aðgengi að þjónustu og verslun innan hverfis eru í fyrirrúmi. Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis.



Borg fyrir fólk

Kaflinn *Borg fyrir fólk* felur í sér stefnu er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerða umhverfi borgarinnar og markmið sem setja manneskjuna í öndvegi. Í stað áherslu á aukið byggingarmagn og aukna afkastagetu gatnakerfisins er sjónum beint að hinu smáa og fingerða í borgarumhverfinu, gæðum byggðar, götunni sem borgarrými, byggingarlist, hæðum húsa, húsnæði fyrir alla og kaupmanninn á horninu. Með því að stefna að hágæða hönnun og vistvænum lausnum í borgarumhverfinu er hægt að gera hverfi borgarinnar sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari þar sem allir félags hópar fá tækifæri til búsetu. Markmiðið er þétt, fjölbreytt, skjólsæl og lágreist byggð í manneskjulegum mælikvarða. Byggingar, götur og opin rými mynda eina órofa heild þar sem dagleg verslun og þjónusta verður í sem mestri nálægð við íbúana.

4.7 Meginhugmynd Vogabyggðar



Borgin við sundin

Vogabyggð er eitt af þróunarsvæðum Reykjavíkur. Skipulagið er þétt og blönduð byggð í manneskjulegum mælikvarða með sterk tengsl við umhverfið. Hjarta hverfisins, Vörputorg, tengist strandsvæðinu og verður hluti af því. Landhali svæðisins er nýttur til útsýnis, hús rísa hæst við Sæbraut og lækka að ströndinni. Þvergotur opnast til sjávar og tengja Vogabyggð og sundin.

Skapandi borg

Vogabyggð myndar sjálfbærar borgarhluta með fjölbreyttar gerðir íbúða og fyrirtækja. Gæði byggðar, vönduð almenningssými og tengsl við útivistarsvæði munu einkenna hverfið. Nýjar íbúðir og fyrirtæki í bland við núverandi starfsemi eru frjósöm byrjun á skapandi samsuðu fyrir umhverfisvænan iðnað, verslun og hverfisþjónustu. Góð almenningssými og fjölbreytt starfsemi stuðla að borgarbrag líkt og þekktist í miðborginni.

Græna borgin

Enduruppbygging Vogabyggðar með áherslu á blágrænar ofanvatnslausnir, aukinn trjágróður og gróðuþekju eykur líffræðilega fjölbreytni og styrkir vistkerfi innan borgarinnar. Með því að nýta þakfleti bygginga sem vistlega þakgarða eru gæði umhverfisins nýtt til hins ýtrasta. Einnig er áhersla á vistvænar samgöngur, breytta sorphirðu og nærþjónustu í göngufæri. Forsendur fyrir vistvænu samfélagi er auk þess blönduð starfsemi.

Borg fyrir fólk

Vogabyggð snýst um daglegt líf íbúa sem mannvænt og fjölbreytt hverfi með þjónustu í göngufæri. Hús, götu- og almenningssýmin mynda órofa heild í manneskjulegum mælikvarða. Björt og skjólgóð dvalarsými í bland við fjölbreytta starfsemi á fyrstu hæð mynda aðlaðandi borgarbrag. Lagt er upp með heildarsýn, vandaða hönnun og góða byggingarlist. Miðlægt torg styrkir hverfisbrag og samfélag. Áhersla er á fjölbreytileika í stærðum, gerðum og eignarhaldi íbúða fyrir alls konar fólk.

5 Samfélag

Borgarumhverfið er einn helsti áhrifavaldur á líf íbúa þar fléttast saman samfélagslegir, umhverfislegir og hagrænir þættir sem eru þrjár grunnstoðir skipulagsgerðar á forsendum sjálfbærrar þróunar.

Með markvissri hönnun bygginga og umhverfis má hlúa að samfélagslegu öryggi og stuðla að bættri heilsu og vellíðan. Vogabyggð er hönnuð sem lifandi hverfiseining fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi sem gerir íbúum kleift að lifa þar og starfa. Dagleg ferðalög styttest sem styrkir vithæfi hverfisins og gæði byggðarinnar.

Áhersla er lögð á hverfi fyrir daglegt líf íbúanna með verslun og þjónustu í göngufæri. Vogabyggð er skipulögð sem manneskjuleg og falleg umgjörð um fjölskrúðugt mannlíf mismunandi aldurs- og þjóðfélags hópa. Skipulaginu er ætlað að styrkja innviði nærumhverfis og skapa staði þar sem fólk hittist og nýtur samveru og tómstunda. Fjölbreytileiki, tækifæri og möguleikar eru lykilhugtök í þróun hverfisins.

Áherslur í skipulagi:

- Fjölbreytt íbúðarhúsnæði:
 - Fjölbýli, sérbýli/raðhús, hæðir, efri hæðir atvinnuhúsnæðis.
 - Litlar, miðlungs- og stórar íbúðir, einstaklings- og fjölskylduíbúðir.
 - Félagslegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreignaríbúðir.
 - Alls konar íbúðir.
- Almenn viðmið um íbúðir í nýbyggingum á lóðum, sjá nánar í sérskilmálum lóða:
 - Stærð íbúða. Á lóðum með fleiri en 30 íbúðir er gerð krafa um mismunandi tegundir íbúða; 20% íbúða 2 herbergi og minna; 35% íbúða 3 herbergi; 35% íbúða 4 herbergi; 10% íbúða 5 herbergi og stærri.
 - Leiguhúsnæði. Á lóðum með fleiri en 20 íbúðir skulu leiguíbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að 20-25% húsnæðis sé leiguíbúðir og stúdentaíbúðir.
 - Félagsbústaðir. Á lóðum með fleiri en 40 íbúðir er gerð krafa um samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar að Félagsbústaðir hafi kauprétt að 5% íbúða.
- Fjölbreytt atvinnuhúsnæði:
 - Smáfyrirtæki, stórfyrirtæki.
 - Einkafyrirtæki, opinber fyrirtæki, stofnanir, öldrunarþjónusta.
 - Verslanir, veitingastaðir, þjónusta.
 - Þrífalegur og léttur smáíðnaður, verkstæði og vinnustofur.
 - Skrifstofur, stofnanir og samfélagsþjónusta.
- Öll starfsemi á deiliskipulagssvæðinu takmarkast við reglur um umgengni í íbúðarbyggð, t.d. um hávaða, mengun, ónæði, öryggi og opnunartíma.



Dæmi um almenningssými, samfélag og félagsleg samskipti

5.1 Starfsemi – Atvinna og störf

Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu skal vera í samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Markmið er að styrkja starfsemi sem skapar fjölbreytt atvinnutækifæri og þjónustu. Stuðlað er að hagræðingu innan hverfis með samlegðaráhrifum ýmiss konar starfsemi.

Svæðið byggðist upp sem athafna- og iðnaðarsvæði. Núverandi starfsemi á svæðinu er sum starfsleyfisskyld og mjög sérhæfð, þar sem krafist er sérstakrar færni og þekkingar við umgengni. Við slíkar aðstæður er ekki hægt að gera ráð fyrir að íbúar og aðrir nýir notendur svæðisins hafi þekkingu, getu, færni og skynbragð á hvernig umgengni við núverandi starfsemi eða hættum, sem af þeim getur stafað, skal háttað. Við endurnýjun og útgáfu nýrra starfsleyfa skal rekstraraðili að auki uppfylla neðangreind skilyrði.

- Gerðar eru ríkar kröfur um að reglur um öryggi vinnustaða gagnvart grandalausum gildi hjá núverandi notendum gagnvart íbúum og öðrum notendum svæðisins til að fyrirbyggja slys, mengun, áreiti og hættur gagnvart þeim.
- Rekstraraðilar fyrirtækja og lóðarhafar bera ábyrgð á mengun, hljóðvist, ónæði og öryggi frá sinni starfsemi eða á sínum lóðum.
- Gerðar eru mjög ríkar kröfur um þrífalega og vistlega umgengni, næði, hljóðvist, lykt og mengunarvarnir sem hæfa íbúðarbyggð.

Uppfylli núverandi starfsemi ekki öll ofangreind skilyrði verða starfsleyfi ekki endurnýjuð.

Deiliskipulag veitir eftirfarandi heimildir, staðsetning ekki bundin:

- Allt að 20% byggingarmagns á miðsvæði má nýta fyrir íbúðarhúsnæði.
- Allt að 20% byggingarmagns í íbúðarbyggð má nýta fyrir atvinnuhúsnæði.
- Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttri og þrífalegri atvinnustarfsemi sem veldur ekki ónæði og fellur vel að íbúðarbyggð.
 - Skrifstofur.
 - Opinber grunnþjónusta.
 - Verslanir, þjónusta og veitingarekstur.
 - Þrífalegur smáiðnaður, verkstæði og vinnustofur.
 - Hótel.
 - Menningarhús / gallerí.
 - Íþróttahús / líkamsræktarstöð.
 - Stofnanir / öldrunarþjónusta.
- Öll starfsemi í Vogabyggð skal uppfylla eftirfarandi skilyrði:
 - Um hávaða frá starfsemi skal fara eftir viðmiðum byggingarreglugerðar og gildandi stöðlum, sbr. ÍST45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.
 - Útloftun vegna lyktar- og rykmengunar skal ávallt vera fyrir ofan hæsta dvalarflöt lóðar, þ.m.t. þakgarða.
 - Umgengni, starfstími og ónæði. Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengni skal aðeins starfrækt á virkum dögum milli kl. 9:00-18:00.
 - Starfsemi sem hefur í för með sér ónæði, óþrífnað og mengun er óheimil á deiliskipulagssvæðinu.

Þetta á við um alla starfsemi innan deiliskipulagssvæðisins.

5.2 Þátttaka íbúa

Þátttaka íbúa er liður í að skapa gott borgarsamfélag. Eftirfarandi þættir í borgarumhverfinu hvetja til góðrar umgengni og samskipta:

- Góð almenningsrými.
- Þjónusta og verslun í göngufæri.
- Gott aðgengi að náttúru.
- Vistvænar samgöngur, með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur, auka loftgæði og umferðaröryggi.
- Orkusparnaður – jarðefnaeldsneyti, rafmagn og vatn.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Líffræðileg fjölbreytni, aukinn gróður og fuglalíf.
- Úrgangsflokkun.
- Blönduð byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

5.3 Íbúapróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning

Á undanförunum árum hafa verið samþykktar nokkrar íbúðir í Vogabyggð, flestar á svæði 3, þrátt fyrir að svæðið hafi ekki verið skilgreint sem íbúðarbyggð. Þar eiga um þriðja tug íbúa lögheimili. Þeir eru á öllum aldri, þar af nokkur börn á grunnskólaaldri.

Miðað er við að meðaltali 2,5 íbúa í hverri íbúð. Áætlaður íbúafjöldi á öllu uppbyggingarsvæði Vogabyggðar er 2.200-3.900 þar af 1.400-2.300 íbúar á svæði 2 í Vogabyggð. Miðað við stærðardreifingu íbúða er aldurssamsetning hverfisins áætluð sambærileg og í Reykjavík sem heild.

5.4 Skólahverfið - Grunn- og leikskólar

Grunn- og leikskólar fyrir Vogabyggð eru fyrirhugaðir á Fleyvangi sem er utan deiliskipulagssvæðisins, skv. breytingu 2 á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna Vogabyggðar. Þessi grunnskóli verður einn af fleiri grunnskólum sem eru fyrirhugaðir eru í tengslum við uppbyggingu við Elliðaárvog og Ártúnshöfða.

Áætlaður fjöldi grunnskólabarna í Vogabyggð er 300-670. Gert er ráð fyrir að grunnskóli fyrir nemendur í 1.-7. bekk verði starfræktur á Fleyvangi skammt frá smábátahöfn Snarfara. Safnskóli fyrir nemendur í 8.-10. bekk er fyrirhugaður við Sævarhöfða, norðan Geirsnefs. Góðar tengingar göngu- og hjólastíga eru við skólavæðin. Áætlaður fjöldi leikskólabarna í Vogabyggð er 75-110.

Fyrirliggjandi grunn- og leikskólar í Vogahverfi, Vogaskóli og leikskólarnir Steinahlíð og Brákarborg munu þjóna íbúum Vogabyggðar í byrjun uppbyggingartímabilsins. Uppbyggingarmöguleikar eru við Steinahlíð fyrir yngstu bekk grunnskóla.

5.5 Frístundastarf

Í tengslum við uppbyggingu leik- og grunnskóla er gert ráð fyrir frístundaaðstöðu. Vogabyggð er á jaðarsvæði þriggja íþróttafélaga, Víkings í Blesugróf, Þróttar í Laugardal og Fjölnis í Grafarvogi. Góðar göngu- og hjólastíga leiðir eru að þessum svæðum sem eru í 2-4km fjarlægð frá Vogabyggð. Smábátabyggja Snarfara við Naustavog er í næsta nágrenni. Hugmyndir eru um frekari uppbyggingu þeirrar aðstöðu.

5.6 Önnur samfélagsþjónusta

Þjónustumiðstöð Laugardals, Háaleitis og Bústaða sinnir þjónustu við einstaklinga og fjölskyldur, sérfræðiþjónustu við leik- og grunnskóla, frístundaráðgjöf auk almennrar upplýsingagjafar um starfsemi Reykjavíkurborgar. Þjónustumiðstöðin ber ábyrgð á framkvæmd forvarnarstefnu Reykjavíkurborgar og þar fer fram faglegt samstarf með áherslu á samþætta þjónustu.



Dæmi um samfélag og félagsleg samskipti

5.7 Öryggi og heilsa

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lögð áhersla á borgina fyrir fólkið. Það felst m.a. í því að borgin er heimili fólks og það fái meira rými í götunum á kostnað einkabílsins. Samfélagslegur tilgangur borgarumhverfis er að fólk geti búið í öryggi, saman í sátt og samlyndi. Það er því mikilvægt að skapa byggð sem er vettvangur þar sem fólk hefur samskipti og upplifir öryggi.

Lýðheilsa er hugtak sem nær yfir líkamlega, andlega og félagslega heilsu þjóðfélagshóps, t.d. þjóðar eða íbúa í sveitarfélagi. Borgarumhverfi er mikilvægur áhrifapáttur lýðheilsu. Með áherslu á þétta og blandaða byggð, vistvænar samgöngur, gróðursæld, líffræðilega fjölbreytni og blágrænar ofanvatnslausnir er í deiliskipulaginu horft til ýmissa úrræða sem stuðla að bættri lýðheilsu íbúa. Auk þess er öflug nærpjónusta í göngufæri og góð tengsl við stór útivistarsvæði. Helstu ógnir koma frá samgöngum, í formi slysa, loftmengunar og hávaða.

Skipulagið stuðlar að vistvænum samgöngum sem draga úr loft- og hávaðamengun ásamt því að hvetja til aukinnar líkamlegrar hreyfingar í daglegu lífi. Götur hverfisins eru með hámarkshraða 30km/klst eða lægri. Það er ein skilvirkasta leiðin til að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar. Almennum leiksvæðum og dvalarsvæðum almenningsrýma er komið fyrir á friðsælum stöðum hverfisins. Sérstakir göngu- og hjólastígar eru að skólalóðum.

Deiliskipulagið leitast við að skapa umgjörð um mannlíf þar sem fólk tilheyrir samfélagi og upplifir öryggi. Lifandi borgarumhverfi með fjölbreyttu mannlífi er grundvöllur til að skapa félagslegt jafnvægi og góð samskipti sem eru helsta forvörnin gegn glæpum og eignaspjöllum.

5.8 Algild hönnun

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun húsbygginga og almenningsrýma.

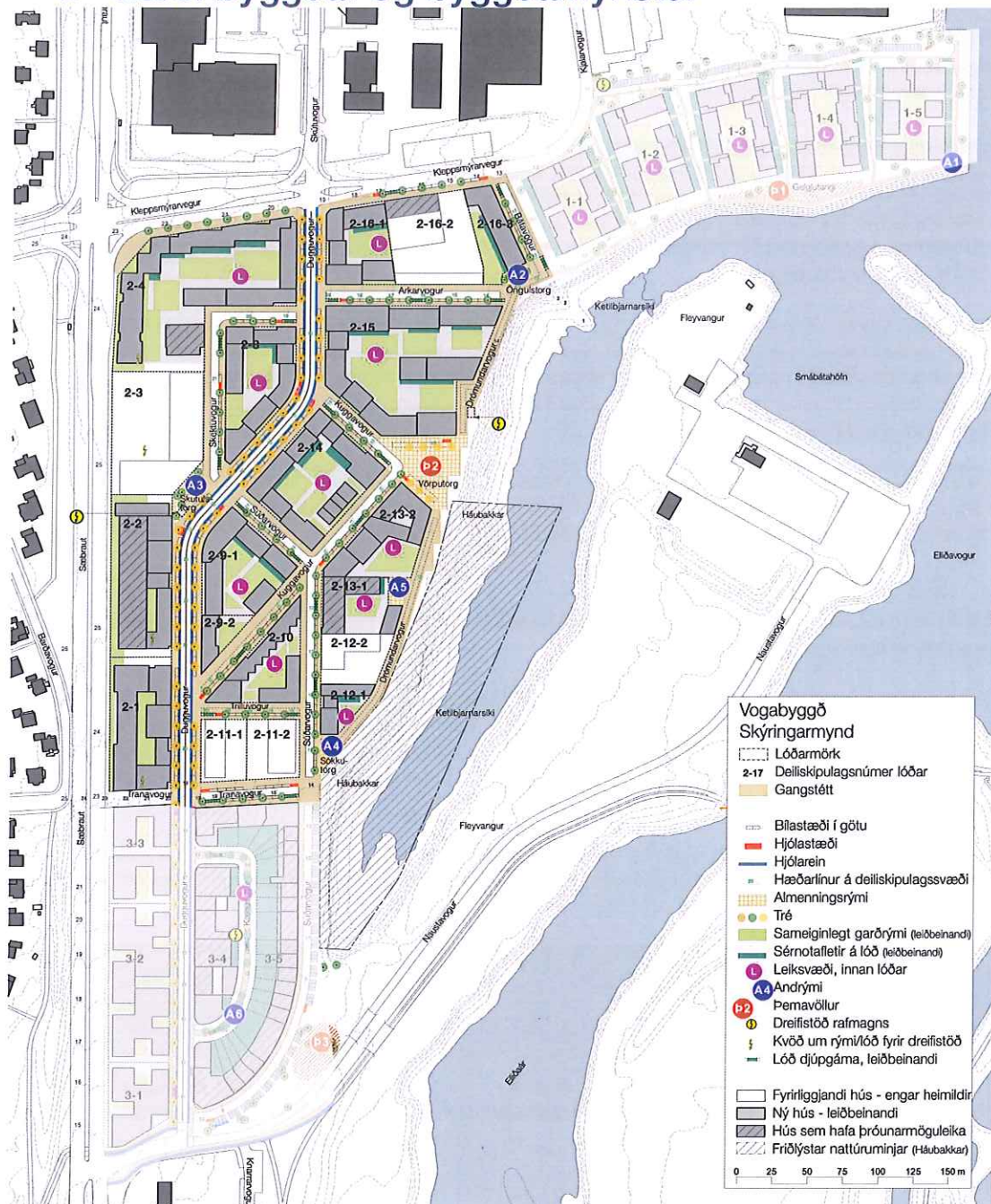
Stefna stjórnvalda er að tryggja aðgengi fyrir alla að flestum byggingum. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða. Jafnframt skulu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Mannvirkjastofnun fer með aðgengismál og ferlimál fatlaðra í byggingum skv. lögum um mannvirki nr.160/2010. Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar og ferlinefnd innan Reykjavíkurborgar fylgja eftir að kröfur um aðgengi og algilda hönnun eru uppfylltar við framkvæmd deiliskipulags.



Dæmi um algilda hönnun í almennisrými

6 Gæði byggðar og byggðamynstur



Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er uppbyggingu Vogabyggðar lýst. Áhersla er lögð á 3-5 hæða randbyggð, heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi. Í því felast gæði byggðarinnar ásamt blandaðri landnotkun miðsvæðis og íbúðarbyggðar. Deiliskipulagið leggur til grundvallar vistvænar áherslur sem koma einnig fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Byggðamynstur Vogabyggðar er 3-5 hæða randbyggð þar sem samfelld húsaröð í jaðri lóðar að götu umlykur garð. Hæð húsa, stærð lóða og breidd gatna eiga sér þekktar fyrirmyndir í Reykjavík. Gróðurpekja, trjágróður og blágrænar ofanvatnslausnir gefa hverfinu einkennandi yfirbragð. Áhersla er lögð á vandaða útfærslu almenningsrýma, gatna og gangstétta ásamt því að gera kröfu um fagmenntun þeirra sem koma að hönnun húsbygginga og mannvirkja á lóð. Ásýnd svæðisins breytist úr iðnaðarhverfi í vandað borgarumhverfi með þéttri byggð og fjölbreyttri starfsemi. Leitast er eftir að viðhalda og þróa fjölbreytta atvinnustarfsemi í takt við tíðar- og staðaranda svæðisins. Í Vogabyggð verður meiri blöndun atvinnustarfsemi og íbúðarbyggðar en þekktist í hverfum Reykjavíkur. Íbúar fá þannig tækifæri til að sækja þjónustu og vinnu innan hverfisins. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að nokkuð verði um verslun og þjónustu á jarðhæðum bygginga við Dugguvog.

Byggðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn og starfsemi eru skilgreind í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

Höf / Yfirt.: SM / HOA
Teiknistofan Tröð
Jaakko van 't Spijker, Felixx
Verkkaupi: Reykjavíkurborg

Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði
Útgáfa: 13- Dags:02 02 2017



Yfirlitsmynd



Vogabyggð yfirlitsmynd

7 Almenningsrými

Almenningsrými gegna samfélagslegu hlutverki og skapa aðstæður sem stuðla að samskiptum. Fólk sækir í líflegt umhverfi þar sem annað fólk er. Því fleiri sem eru á götum úti aukast líkur á félagslegum samskiptum. Ásýnd og upplifun umhverfisins hefur áhrif á ferðavenjur fólks.

Deiliskipulag svæðisins leggur sérstaka áherslu á almenningsrými. Deiliskipulagið afmarkar lóðir fyrir mannvirki og skilgreinir almenningsrými, t.d. götur og svæði fyrir þemavelli og andrými. Almenn greinargerð lýsir almenningsrýmum og innviðum hverfisins eins og gatna-, göngu- og hjólastígakerfi ásamt sorphirðu- og veitukerfum. Settir eru skilmálar um landmótun og frágang, gróður, efnisval, lýsingu, auglýsingaskilti, aðgengi, aðkomu slökkviliðs o.fl. Á hverri lóð í íbúðarbyggð er gert ráð fyrir sameiginlegum garði með leik- og dvalarsvæði. Sjá nánar í skilmálum um húsbyggingar og mannvirki á lóð.

Almenningsrými og götur Vogabyggðar skulu hafa gott aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og huga skal sérstaklega að ferlimálum fatlaðra. Blágrænar ofanvatnslausnir, tré og gróðurþekja gegna lykilhlutverki í hönnun og útfærslu almenningsrýma og annarra mannvirkja í Vogabyggð. Helsti samkomustaður hverfisins er Vöputorg. Um það liggja göngu- og hjólaleiðir milli strandsvæða Elliðaárvogs og Vogahverfis. Stígakerfi strandsvæða og aðliggjandi hverfa tengist gatnakerfi, útírymum og gördum skipulagssvæðisins. Í næsta nágrenni við deiliskipulagssvæðið eru fjölbreytt útivistarsvæði.

Aðlaðandi borgarumhverfi er ekki bara eftirsótt fyrir íbúa og fyrirtæki á svæðinu heldur einnig fyrir ferðamenn og fjárfesta. Mikilvægt er að gera vistlegt borgarumhverfi með gott aðgengi almennings að fallegum og náttúrulegum svæðum í göngufæri og nýta auðlindir borgarinnar, þ.e. land, orku, vatn og samfélag án þess að ganga of nærri henni. Það styrkir tengsl íbúa og skapar lífsgæði og samfélagsheild.



Dæmi um almenningsrými, götugögn

Við hönnun og útfærslu allra almenningsrýma og gatna skal lögð áhersla á:

- Heildaryfirbragð Vogabyggðar.
- Vandað efnisval, m.t.t. vistvænna áherslna, varanleika, viðhalds og reksturs.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Líffræðilega fjölbreytni.
- Listaverk.



Dæmi um uppbyggingu við Vöputorg

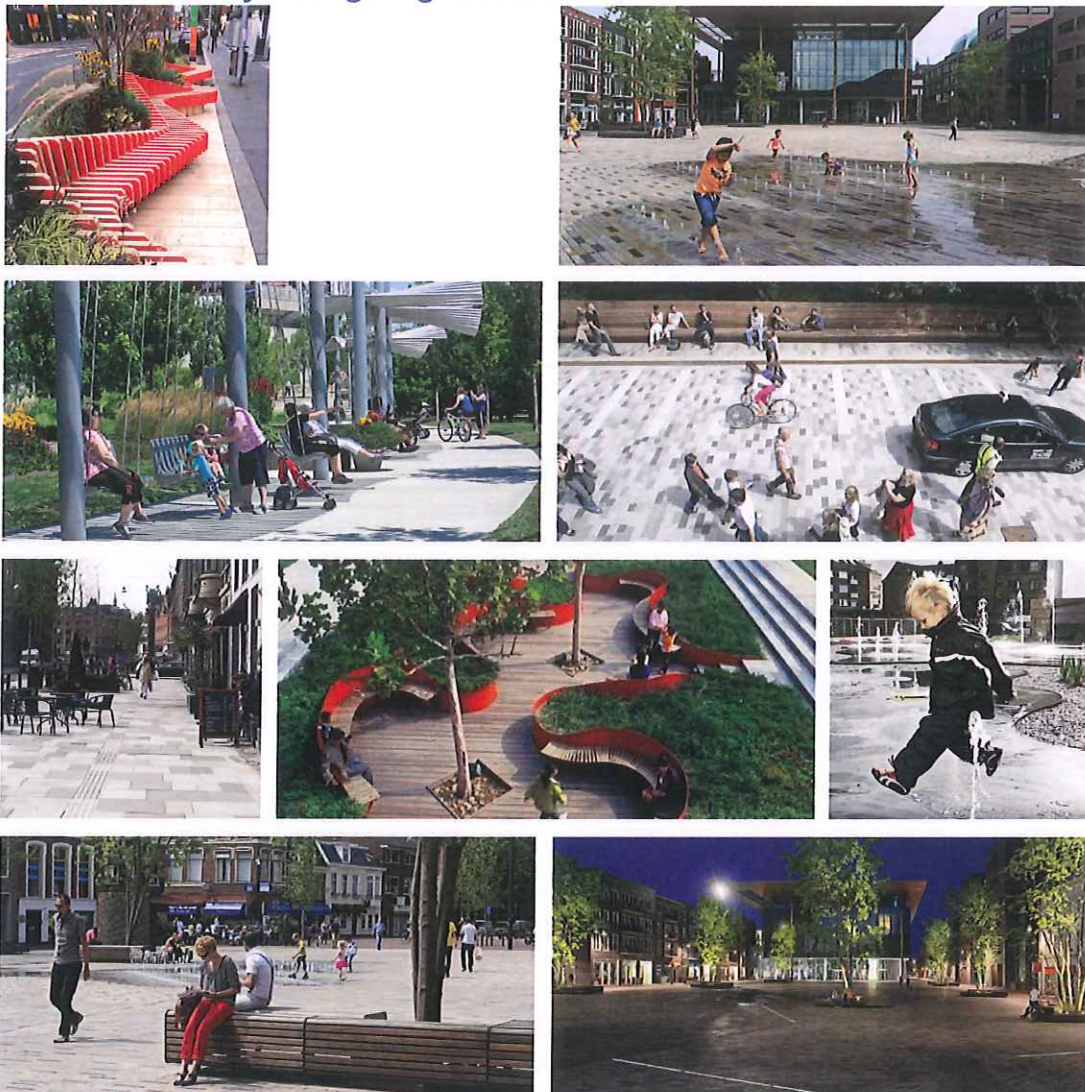


Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg



Drómundarvogur

7.1 Heildaryfirbragð og efnisval



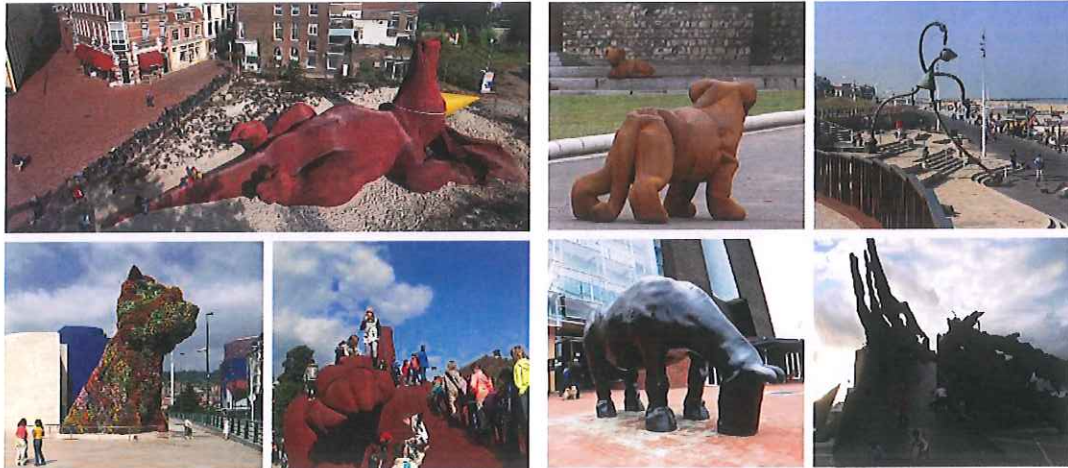
Dæmi um almenningsrými, efnisnotkun, gróður og götugögn

Lögð er rík áhersla á samræmda heildarhönnun almenningsrýma og gatna fyrir öll skipulagssvæði Vogabyggðar. Samhliða heildaryfirbragði skal vinna með smáatriði og fínleika við hönnun og útfærslu. Heildaryfirbragð samþættir allar hönnunarforsendur fyrir götur og almenningsrými, þ.e. blágrænar ofanvatnslausnir, gróður, listaverk, götugögn, bíla- og hjólastæði o.fl. Við hönnun gatna, gangstétta og almenningsrýma skulu umhverfissjónarmið höfð að leiðarljósi og lögð áhersla á vandað efnisval með tilliti til varanleika efnisins í rekstri og viðhaldi. Byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma eru óheimil. Nánari útfærsla og efnisval er ákvarðað við fullnaðarhönnun gatna, gangstétta, almenningsrýma og opinna svæða. Ekki má nota eða annað yfirborðsefni í stíga, akbrautir og plön sem hætta er á að dreifist. Um almenningsrými gilda sömu ákvæði og um ofanvatnslausnir og græn þök í skilmálum. Mikilvægt er að innrétta göturýmið með tilliti til hávaða frá samgöngum, vegfarendum og atvinnustarfsemi sem þar er. Nota skal efni með hljóðdæmpanði efni, t.d. við eða gataplötur, í bekk og önnur götugögn. Tré og annar gróður eru sérstaklega mikilvæg til að draga úr hávaða.



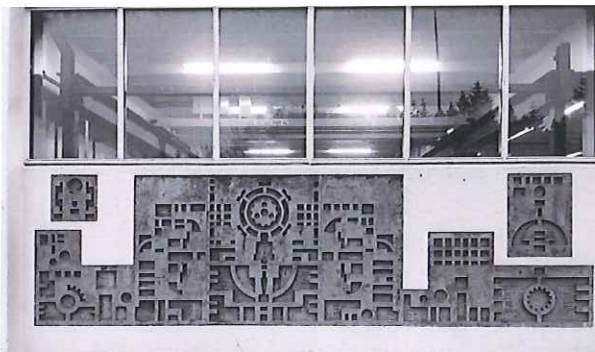
Dæmi um ofanvatnslausnir

7.2 List



Dæmi um listaverk í almenningssými

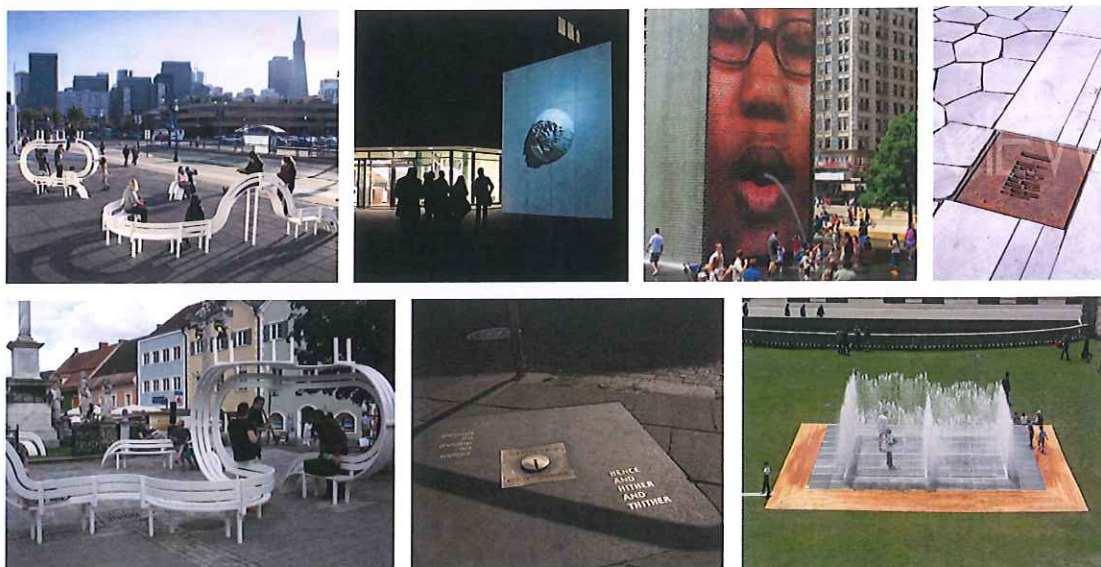
Lögð er áhersla á listaverk sem hluta af heildarhönnun almenningssýma í Vogabyggð. Það er í samræmi við stefnu borgaryfirvalda og samningsmarkmið við núverandi lóðarhafa um uppbyggingu á skipulagssvæðinu. Þar er sérstök fjárhæðum ætlað til listsköpunar á skipulagssvæðinu. Fjárhæðirnar eru hluti af innviðagjaldi sem er innheimt í tengslum við uppbyggingu. Reykjavíkurborg mun enn fremur leggja til fjármagn í verkefnið. Listaverk í almenningssýmum, þ.e. götur, torg og aðrir staðir, skulu vera hluti af heildarhönnun umhverfis. Listamenn skulu vera í hönnunarteymi með arkitektum, landslagsarkitektum og verkfræðingum sem útfæra almenningssými og götur Vogabyggðar. Þeir gera tillögur að verkum í samræmi við þau markmið deiliskipulagsins að myndlist verði veigamikill og afgerandi hluti umhverfis og mannleefs í Vogabyggð. Lögð er áhersla á náið samstarf listamanna og hönnuða og það hefst á frumstigum hönnunar þannig að listaverkin fléttist eðlilega inn í heildaryfirbragð almenningssýma og húsbygginga.



Sérstök áhersla er lögð á listaverk í almenningssými sem skilgreind eru sem þemavallir og andrými. Stefnan er að skapa umhverfi fyrir alla aldurs- og þjóðfélagshópa.

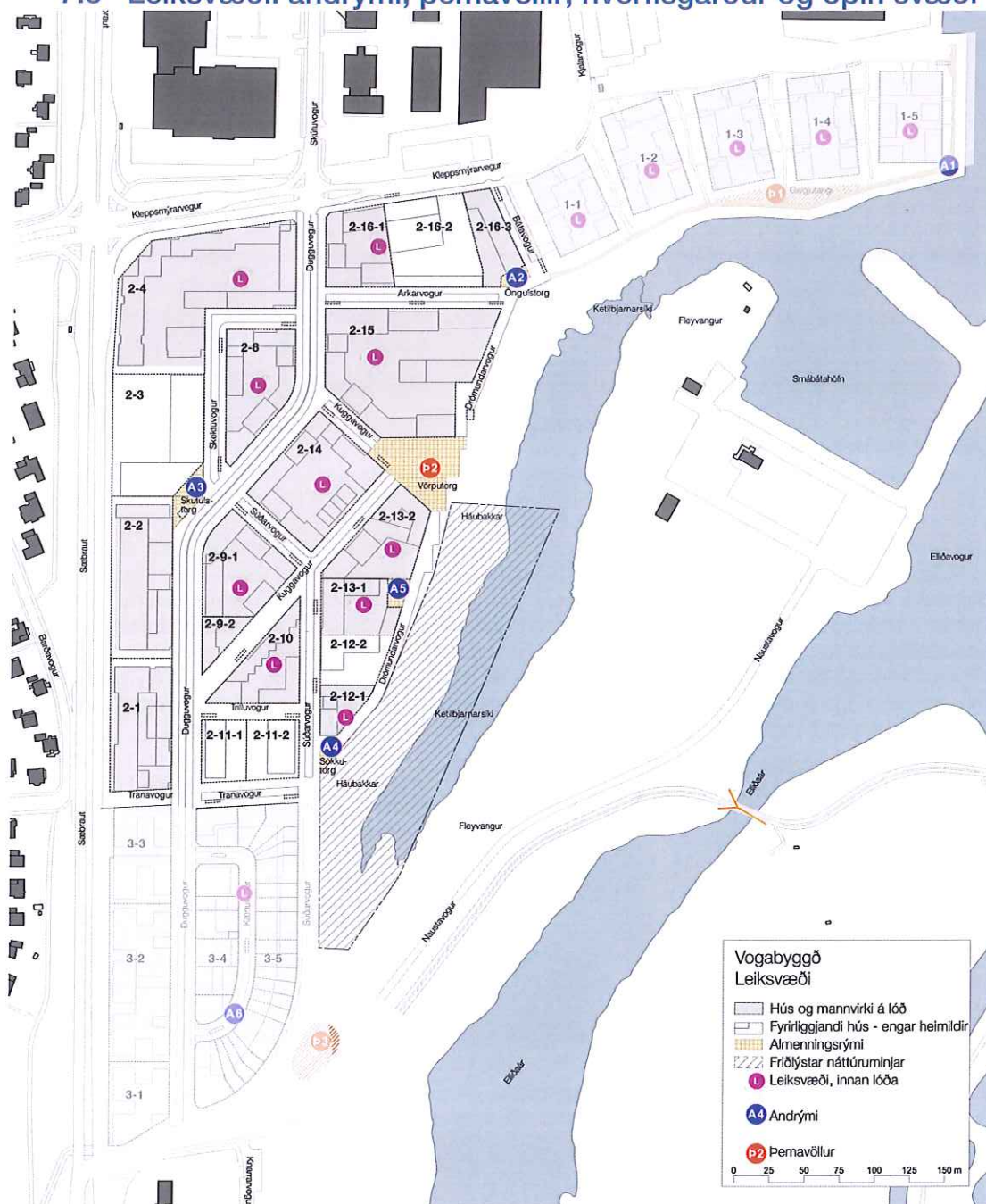
Listasafn Reykjavíkur mun hafa umsjón með listaverkum í Vogabyggð og stendur að vali á þeim listaverkum sem þar verða útfærð og heldur utan um vinnu dómnefndar sem velur listaverk, auk þess að veita ráðgjöf við undirbúning og framkvæmd.

Ein af lágmyndum Gerðar Helgadóttur á Dugguvogi 2



Dæmi um list í almenningssýmum .

7.3 Leiksvæði: andrými, þemavellir, hverfisgarður og opin svæði



Leiksvæðastefna Reykjavíkur er til grundvallar hönnun og útfærslu leiksvæða í Vogabyggð. Staðir þar sem fólk nýtur samvista og fjölbreytileika mannlífs eru hér kallaðir leiksvæði. Þau eru skilgreind sem andrými, þemavellir, hverfisgarður og leiksvæði á lóðum skv. Leiksvæðastefnu Reykjavíkur.

Leiksvæðin skulu henta mismunandi aldri og huga skal að góðu aðgengi fyrir alla. Áhersla er lögð á heilnæmt og fagurt umhverfi með lífræðilega fjölbreytni og listrænar útfærslur að leiðarljósi.

Almenn leiksvæði Vogabyggðar eru kölluð þemavellir og andrými og eru á sameiginlegu opnu svæði í tengslum við strandsvæðin. Auk þeirra eru leiksvæði í sameiginlegu garðrými innan hvernar lóðar íbúðarbyggðar, þar sem einkum er hugað að yngstu og elstu aldurshópunum. Nánar er gerð grein fyrir þeim í skilmálum um húsbyggingar og mannvirki á lóð.

Utan skipulagssvæðisins í tengslum við uppbyggingu leik- og grunnskóla á Fleyvangi verður komið fyrir hverfisgarði með aðstöðu fyrir bolta- og hreyfipróttir.

Eftirfarandi hönnunarviðmið eru fyrir almenn leiksvæði:

- Nýsköpun.
- Samfélagslegur vettvangur.
- Listrænar útfærslur og umhverfislistaverk.
- Líffræðileg fjölbreytni.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Aðgengi fyrir alla.
- Hvati og möguleiki til hreyfingar.
- Dvalarsvæði, möguleiki að nema staðar og sitja (andrymi og þemavellir).
- Samfélagslegur vettvangur.
- Gott flæði um og innan rýmanna.
- Skynjun og manneskjulegur mælikvarði.
- Skjól fyrir hávaða, áreiti, veðrum og vindum.
- Útsýni og tengsl við umlykjandi landslag.
- Öryggi.

Nánari útfærslur og efnisval er ákveðið við hönnun gatna og almenningsrýma.

Leiksvæðum er skipt í eftirfarandi flokka:

- Leiksvæði innan lóða. Útfærsla þeirra er á ábyrgð lóðarhafa. Fjöldi og staðsetning er leiðbeinandi. Sjá nánar allan kafla 3.2 Lóð í Skilmálum fyrir húsbyggingar og sérskilmála.
- Andrymi eru staðir þar sem nýtur skjóls og sólar og umhverfið hvetur til samveru og jákvæðra samskipta. Þar er hugað að líffræðilegri fjölbreytni, trjám, berjarunnum og blómum. Listaverk og listræn útfærsla staðarins gegna mikilvægu hlutverki. Útfærsla á ábyrgð Reykjavíkurborgar:
 - A1 er yst á landfyllingu út í Elliðaárvog, áhersla á útsýni yfir sundin og tengsl við hafið. (Vogabyggð - svæði 1).
 - A2 Öngulstorg er í tengslum við Drómundarvog og strandsvæðið. Sérstök áhersla er á tengingu við fornminjar Götugil með því að halda leið niður í fjöru opinna. (Vogabyggð - svæði 2).
 - A3 Skutulstorg er í tengslum við Dugguvog og miðsvæði hverfisins. (Vogabyggð - svæði 2).
 - A4 Sökkutorg er í tengslum við Drómundarvog og strandsvæðið. (Vogabyggð - svæði 2).
 - A5 Torgið er í tengslum við Drómundarvog og strandsvæðið. Sérstök áhersla er á tengingu við fornminjar Naustagil með því að halda leið niður í fjöru opinna (Vogabyggð - svæði 2).
 - A6 er í Kænuvogi (Vogabyggð - svæði 3).
- Þemavellir eru stærri svæði með aðstöðu til fjölþættrar starfsemi og sérstaka áherslu á umhverfislistaverk samtímans. Þemavellirnir hafa mismunandi áherslur í samræmi við staðsetningu. Útfærsla á ábyrgð Reykjavíkurborgar:
 - P1 áhersla á líffræðilega fjölbreytni og nálægð við hafið. (Vogabyggð - svæði 1).
 - P2 Vörputorg, hverfistorgið er með fjölþætta starfsemi í anda hverfisins. (Vogabyggð - svæði 2).
 - P3 áhersla á líffræðilega fjölbreytni og tengsl við strandsvæðið. (Vogabyggð - svæði 3).
- Hverfisgarður – Á Fleyvangi er gert ráð fyrir hverfisgarði Vogabyggðar í rammaskipulagi. Þar verður komið fyrir grunn- og leikskóla, auk þess er lögð áhersla á að styrkja og fegra umhverfi smábátahafnarinnar. Í hverfisgarðinum verða stærri grasflatir og vellir fyrir boltaþróttir. Þema hverfisgarðsins er lífríki Elliðaárvogs. Útfærsla á ábyrgð Reykjavíkurborgar. (Vogabyggð - svæði 5).

Upplýsingar um leiksvæði utan deiliskipulagssvæðisins gefa heildarmynd af fyrirkomulagi leiksvæða í Vogabyggð þegar hverfið er fullmótað.



Dæmi um sameiginlegt garðrými og leiksvæði á lóð í íbúðarbyggð

7.4 Gróður, trjárækt og líffræðileg fjölbreytni



Vistkerfi náttúrunnar veita ýmis lífsgæði og þjónustu. Aðgengi að náttúru og grænum svæðum eykur lífsgæði og stuðlar að bættri lýðheilsu.

Skipulagssvæði Vogabyggðar er mikið raskað athafnasvæði og gróðursnautt. Deiliskipulagið leggur ríka áherslu á uppbyggingu vistkerfis á öllu skipulagssvæðinu. Það tengir vistkerfi Vogahverfis og Elliðaársvogs. Gróður á svæðinu er aukinn og aðstæður skapaðar sem styrkja líffræðilega fjölbreytni. Mikilvægt er að hlúa að tengingu hverfisins við náttúruleg svæði í jaðri byggðar þ.e. Háubakka, Elliðaárvog og Elliðaárdal.

Lögd er rík áhersla á markvissa gróðursetningu trjáa og runna í almenningsrýmum Vogabyggðar. Innan lóða er gerð krafa um ákveðið hlutfall gróðurþekju. Gróður gegnir mikilvægu hlutverki í ofanvatnslausnum svæðisins. Trjágróður hefur auk þess margbættan tilgang, gerir umhverfið vistlegra, brýtur niður vindstrengi og myndar skjól, eykur kolefnisbindingu og dregur úr áhrifum loftmengunar. Mikilvægt er að gefa trjágróðri sitt rými til að dafna. Það á sérstaklega við um rætur og krónur laufmikilla trjáa við götur.



Dæmi um notkun gróðurs í húsbyggingum.

Hönnun gatna og almenningsrýma skal stuðla að uppbyggingu vistkerfis með fjölbreytni að leiðarljósi við val á trjá- og gróðurtegundum og forðast notkun á ágengum tegundum.

Milli Vogabyggðar og Sæbrautar skal vera gróðurþekja og trjágróður. Það er gert til að draga úr hávaða frá umferð, fegra umhverfið og að styrkja tengingu við vistkerfi Vogahverfis. Við Sæbraut skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum, trjám og fjölbreyttum gróðri. Fyrir utan fagurfræðilegan og vistfræðilegan tilgang þá er þetta gert til að skapa tengsl milli gróins Vogahverfis og nýs hverfis í Vogabyggð.

Notkun á eitri (gróður- og skordýraeitri) er óheimil. Við notkun á áburði eða öðrum efnum á gróður og jarðveg 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 ofanvatnslausna.

Allar framkvæmdir vegna ákvæða í þessum kafla skulu hafa jákvæð umhverfisáhrif. Með þeim er hlúð að sambyli manns og náttúru innan borgarmarkanna. Reykjavíkurborg ber ábyrgð á útfærslu almenningsrýma og skal framfylgja ofangreindum markmiðum. Í sérskilmálum húsbygginga og mannvirkja á lóð eru settar fram lágmarkskröfur um hlutfall gróðurþekju á lóð.



Dæmi um fjölbreytta flóru og fínu

7.5 Skipulag við sjó – strandsvæði

Strandsvæði Elliðaársvogs er utan við deiliskipulagssvæðið.

Lögð er áhersla á aðgengi almennings að sjó í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Þemavellir og andrými í Vogabyggð bæta aðgengi að sjó. Skipulagið stuðlar að almennri útivist og náttúruupplifun á strandsvæðum þar sem hlúð er að umhverfinu, fuglalífi og friðlýstum náttúruminum. Frá Drómundarvogur eru minjar um Naustagil og Götugil sem eru gamlar leiðir niður í fjöru.

Brú yfir Ketilbjarnarsíki við Háubakka er utan skipulagssvæðisins. Henni er ætlað að tengja göngu- og hjólastígakerfi Elliðaársvogs við gatnakerfi Vogabyggðar. Þetta er tenging við aðliggjandi svæði samkvæmt breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Háubakkar eru friðlýst svæði í hættu á að tapa verndargildi sínu. Þótt þeir eru utan deiliskipulagssvæðisins skal sýna sérstaka aðgát í nágrenni þeirra.

8 Samgöngur

Vistvænar samgöngur eru einn af lykilþáttum í vistvænu skipulagi. Hefðbundnar samgöngur hafa neikvæð umhverfisáhrif með útblæstri frá farartækjum, umferðarhávaða og svifryksmengun ásamt mikilli landnotkun undir umferðarmannvirki og bílastæði.

Í gildi er Samgöngustefna Reykjavíkur, Samgöngustefna fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar, Loftslagsstefna Reykjavíkur, Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar og Hjólreiðaaætlun þar sem nánar er kveðið á um markmið og aðgerðir í samgöngumálum borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru skilvirkar og öruggar samgöngur án umfangsmikilla gatnaframkvæmda markmið. Sæbraut er ein aðalstofnbraut höfuðborgarsvæðisins og liggur í jaðri Vogabyggðar. Öll umferð ökutækja til og frá Vogabyggð fer um Sæbraut. Við vinnslu deiliskipulags var gerð umferðarhermun vegna uppbyggingar í Vogabyggð, sjá minnisblað „Umferðarhermun á Sæbraut vegna Vogabyggðar“. Deiliskipulag Vogabyggðar tekur mið af hugsanlegri fjölgun akreina á Sæbraut.

Lögd er megin áhersla á vistvænar samgöngur í samgöngukerfi Vogabyggðar. Umferð gangandi og hjólandi eru settar í forgang og almenningssamgöngur skulu vera aðgengilegar, áreiðanlegar og öruggar. Stígakerfi Vogabyggðar tengist stígakerfi aðliggjandi útivistar- og íbúðarsvæða, Elliðaárdal, Elliðaárósum, smábátahöfninni og Vogahverfi.

Miðað er við að umferðarhraði hverfisins verði takmarkaður og fari ekki yfir 30km/klst í Dugguvogi. Í öðrum götum er miðað við 15-30km/klst. Með því að draga úr umferðarhraða og leggja áherslu á vistvæna samgöngumáta verða götur hverfisins aðlaðandi, öruggar og eftirsóttar fyrir ýmiss konar verslun og þjónustu. Blöndun atvinnu- og íbúðarhúsnæðis eykur möguleika íbúa að sækja vinnu og þjónustu í næsta nágrenni.

Viðmið um fjölda bílastæða eru í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í deiliskipulagi er sett krafa um hjólastæði annars vegar við götur og hins vegar í íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Með áherslu á blöndun byggðar gefst tækifæri til að samnýta bílastæði og fækka heildarfjölda þeirra.



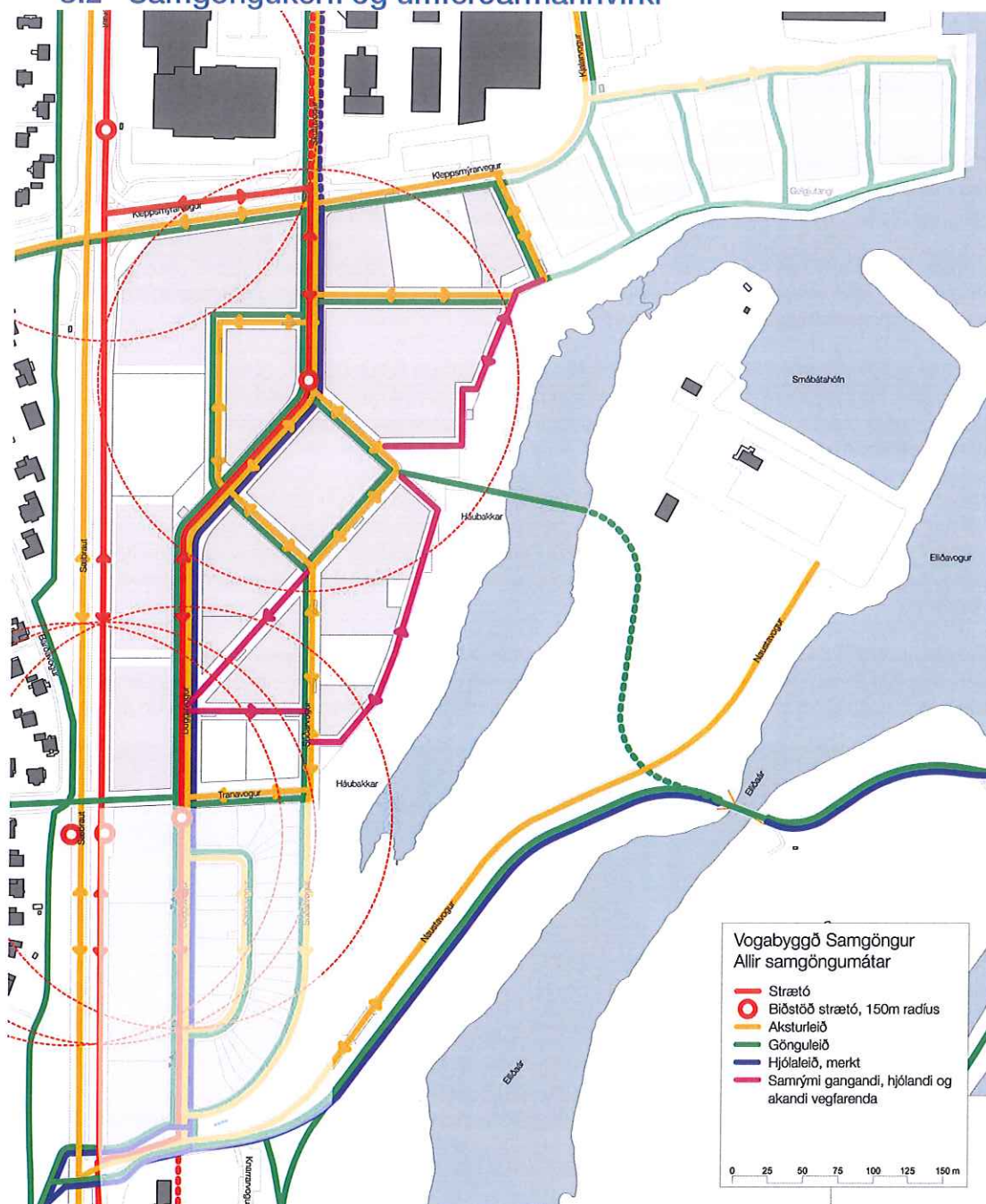
Dæmi um gatnakerfi með vistvænar samgöngur í fyrirrúmi, gatnamót Dugguvogs og Kuggavogs

8.1 Gatan sem borgarrými

Í Vogabyggð er borgarmiðað gatnakerfi. Gatan er skýrt afmarkað rými með húshliðum að gangstéttum. Við útfærslu gatna eru þarfar gangandi og hjólandi vegfarenda settar í forgang og lögd áhersla á vandaða hönnun og efnisval, ofanvatnslausnir og líffræðilega fjölbreytni. Markmiðið er að gatan og byggingarnar við hana myndi eina heild og skapi rými sem fyrst og fremst er ætlað fólki og eykur líkurnar á félagslegum samskiptum. Göturýmið er skýrt afmarkað með 3-5 hæða byggingum hvoru megin götu:

- Aðalgata Vogabyggðar, Dugguvogur, skilur á milli miðsvæðis til vesturs og íbúðarbyggðar til austurs.
- Þvergötur og hliðargötur eru íbúðargötur.
- Strandgatan, Drómundarvogur, skilur á milli íbúðarbyggðar og strandsvæðis Elliðaárvogar.

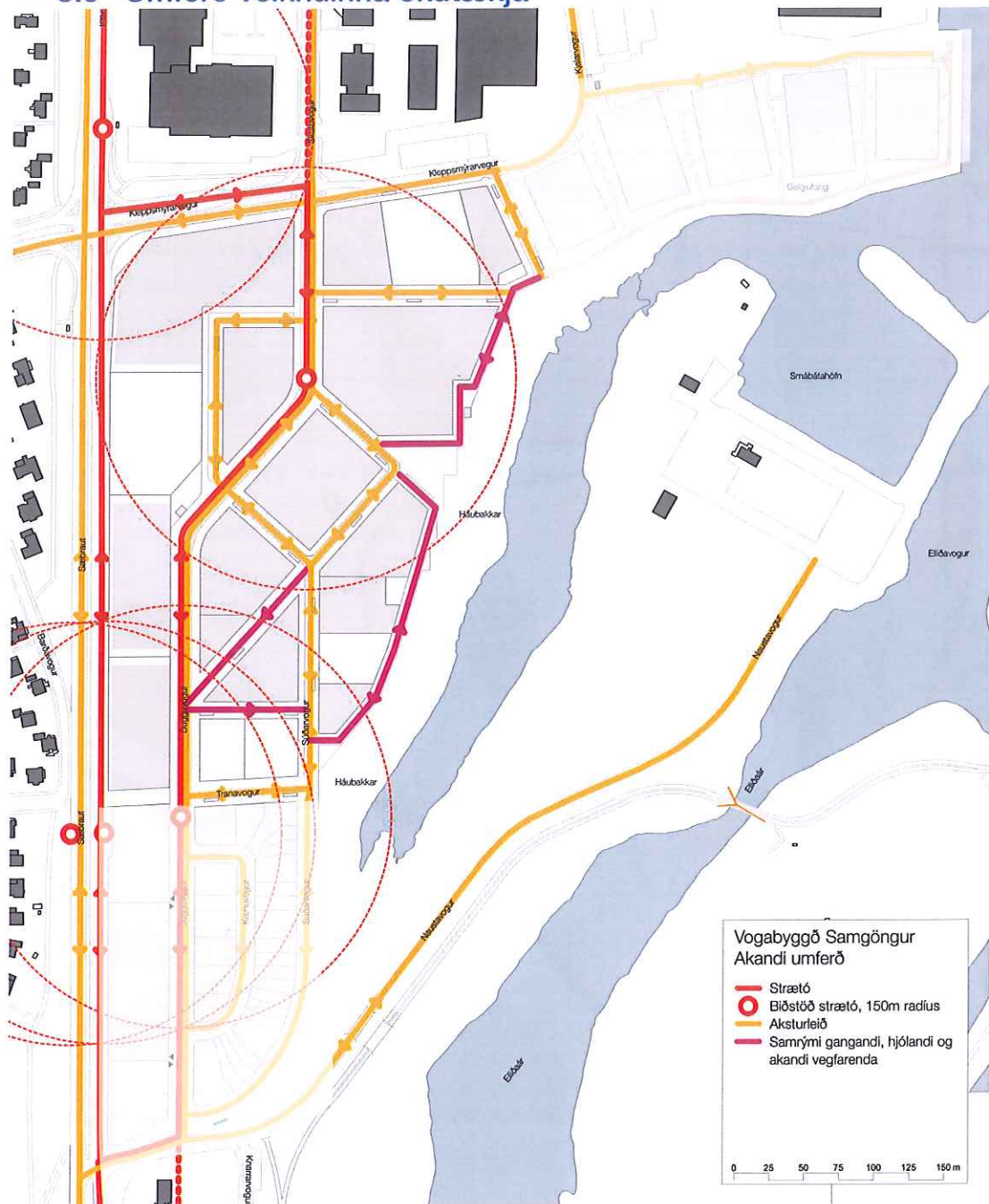
8.2 Samgöngukerfi og umferðarmannvirki



Vogabyggð liggur vel að helstu samgöngukerfum Reykjavíkurborgar:

- **Gangandi og hjólandi vegfarendur.** Stofnstígakerfi Reykjavíkurborgar tengist skipulagssvæðinu til austurs og vesturs. Auk þess liggur hjólastígur til norðurs vestan Sæbrautar og góð tenging er til suðurs í Breiðholt og Kópavog. Utan deiliskipulags Vogabyggðar er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 fyrirhuguð annars vegar mislæg göngu- og hjólatenging yfir Sæbraut á mótis við Tranavog og Snekkjuvog og hinsvegar brúartenging milli Vogabyggðar og Fleyvangs.
- **Vélknúin ökutæki.** Svæðið er í beinum tengslum við aðra af aðalstofnbrautum höfuðborgarsvæðisins, Sæbraut - Reykjanesbraut, og stutt er í hina, Miklabraut - Vesturlandsvegur.
- **Almenningssamgöngur.** Gert er ráð fyrir að almenningssvagnar aki um Dugguvog sem er aðalgata Vogabyggðar. Í samráði við Vegagerðina gerir deiliskipulag Vogabyggðar ráð fyrir þeim möguleika að á Sæbraut komi þriðja akreinin í hvora átt. Þær eru ætlaðar fyrir almenningssamgöngur og biðstöðvar almenningssvagna í tengslum við mislæga göngu- og hjólatengingu milli Vogabyggðar og Vogahverfis.
- Auk ofangreindra samgöngumáta tengist skipulagssvæðið samgöngum á sjó ágætlega. Skipulagssvæðið liggur á milli Sundahafnar og smábátahafnarinnar Snarfara.

8.3 Umferð vélknúinna ökutækja

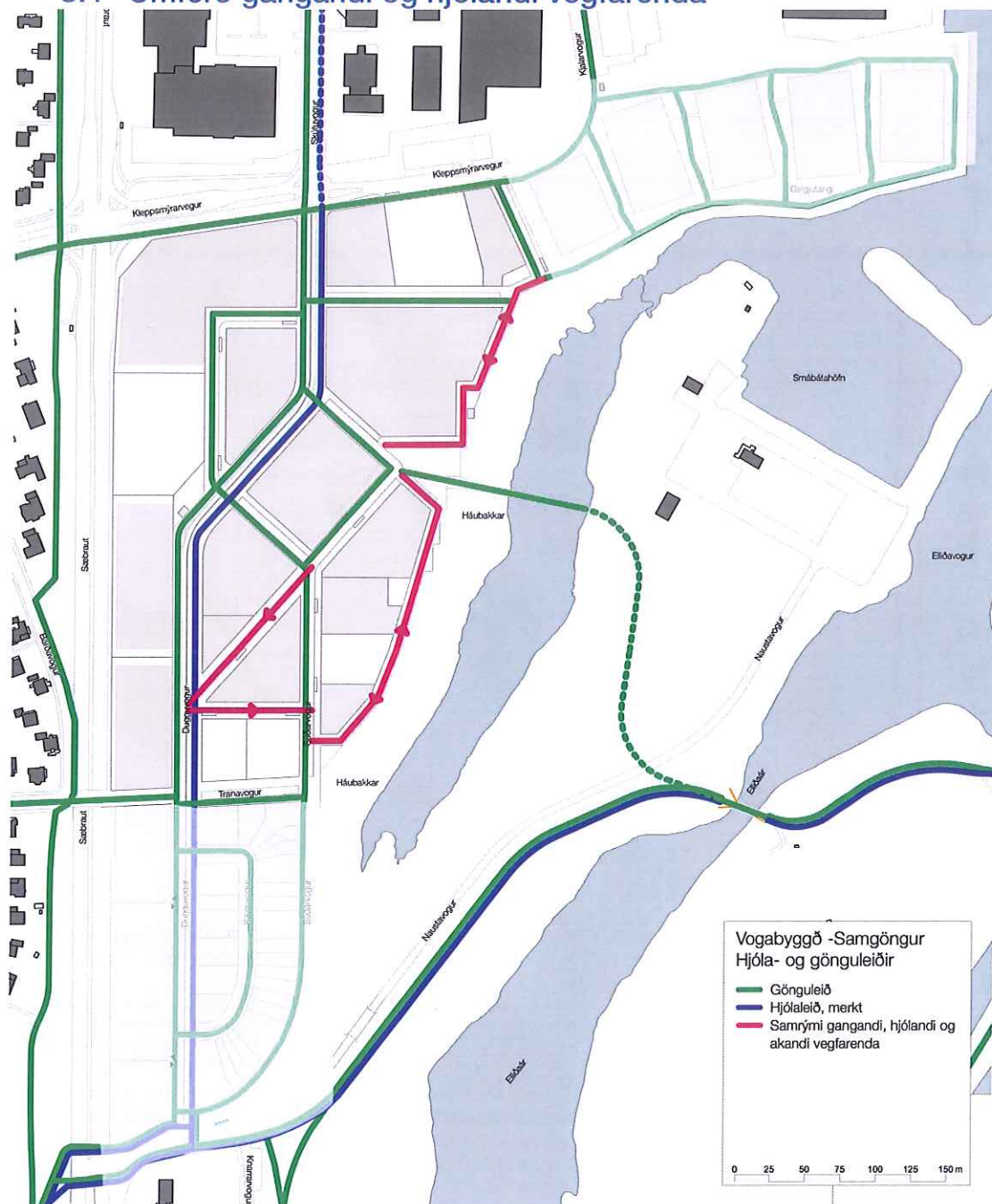


Skipulag Vogabyggðar byggir að hluta til á núverandi gatnakerfi á skipulagssvæðinu og tengingum við gatnakerfi utan þess. Aðkomur ökutækja eru frá Sæbraut, annars vegar að norðurhluta svæðisins um Kleppsmýrarveg að núverandi gatnamótum við Súðarvog og hins vegar að suðurhluta svæðisins um Súðarvog að Dugguvogi.

Dugguvogur fær aukið vægi sem aðalgata hverfisins og tengist núverandi gatnamótum Súðarvogar við Kleppsmýrarveg. Dugguvogur er tvístefnugata með aðskildum hjólaeinum í báðar áttir, samsíða bílastæðum, trjágróðri, hjólastæðum og gangstétt næst byggingum. Hlykkir götunnar draga úr umferðarhraða og auka öryggi hjólandi og gangandi vegfarenda. Gert er ráð fyrir að strætisvagnar eigi leið um Dugguvog og biðstöðvar verði í norður- og suðurhluta hverfisins.

Gatnakerfi hverfisins gerir ráð fyrir mismunandi flæði umferðar eftir aðstæðum. Þar eru einstefnu- og tvístefnugötur. Auk þess eru sumar götur skilgreindar sem samrými gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda. Umferð hjólandi vegfarenda er ýmist eftir sérstökum hjólaeinum eða samhliða akandi umferð.

8.4 Umferð gangandi og hjólandi vegfarenda



Göngu- og hjólastígar skipulagssvæðisins tengjast aðliggjandi hverfum og útivistarsvæðum. Tenging Vogabyggðar til vesturs er á gatnamótum Sæbrautar við Keppsmýrarveg í norðri og Knarravog í suðri.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 fyrirhuguð annarsvegar mislæg göngu- og hjólatenging við Sæbraut á mótis við Tranavog og Snekkjuvog og hinsvegar brúartenging milli Vogabyggðar og Fleyvangs. Báðar þessar tengingar eru utan skipulagssvæðis Vogabyggðar

Gert er ráð fyrir sértstökum hjólaeinum í Dugguvogi. Í öðrum götum er miðað við blandaða umferð þar sem umferðahraðinn er 15-30km/klst.

8.5 Tenging Vogabyggðar og Fleyvangs

Gert er ráð fyrir tengingu milli Vogabyggðar og Fleyvangs í breytingu 2 á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem er lagt fram samhliða deiliskipulagstillögu fyrir Vogabyggð svæði 2.

Tenging fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur milli Vogabyggðar og Fleyvangs er mikilvæg vegna aðgengis að fyrirhuguðum leik- og grunnskóla á Fleyvangi og unglingaskóla við Elliðaárvog. Hönnun gatna og stíga á strandsvæðinu skal taka mið af þessari áætlun.

Staðsetning og útfærsla fellur utan þessa skipulags.

8.6 Tenging Vogabyggðar og Vogahverfis

Mislæg tenging fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur milli Vogabyggðar og Vogahverfis er fyrirhuguð við Sæbraut hjá Tranavogi og Snekkjuvogi skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

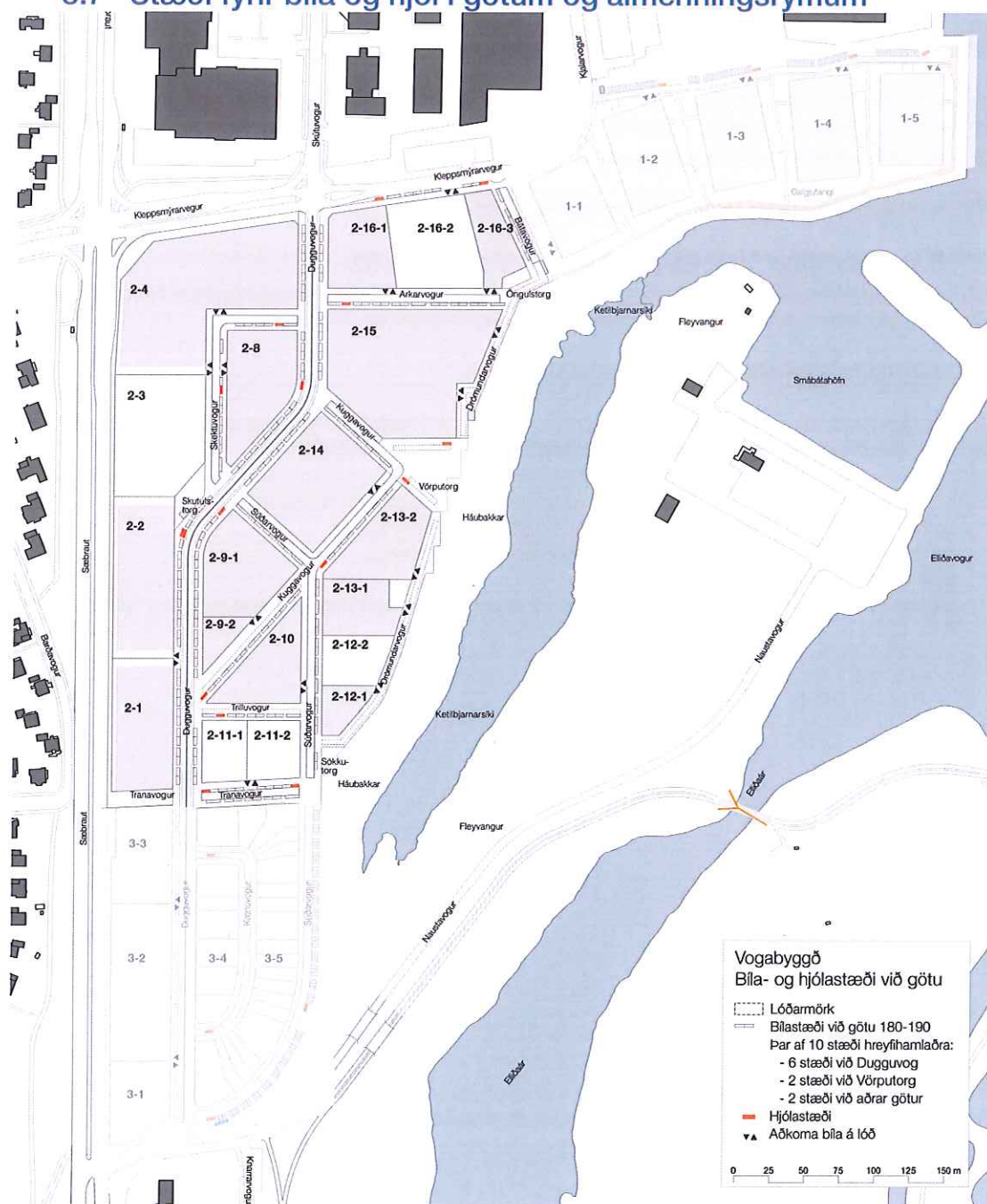
Staðsetning og útfærsla fellur utan þessa skipulags.

Tenging Vogahverfis og Vogabyggðar hefur mikla þýðingu fyrir bæði hverfin vegna aukins aðgengis að almenningssamgöngum, þjónustu og atvinnusvæðum sem þar mun byggjast upp.

Settar eru fram nokkrar hugmyndir að útfærslu mislægrar tengingar við Sæbraut:

- Brú yfir Sæbraut endurvekur gamalt vegstæði Snekkjuvogar til sjávar.
- Göngu- og hjólabrú yfir Sæbraut. Götuhað Sæbrautar er óbreytt.
- Göngu- og hjólabrú með lyftu yfir Sæbraut.
- Göng undir Sæbraut fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur tengja saman Snekkjuvog og Tranavog..

8.7 Stæði fyrir bíla og hjól í götum og almenningsrýmum



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 leggur áherslu á vistvænar samgöngur og að draga úr vægi einkabílsins. Þeirri stefnu er framfylgt með því að takmarka fjölda bílastæða á skipulagssvæði Vogabyggðar.

Bílastæði eru samhliða götum. Þessi stæði eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar og eru hugsuð sem almenn bílastæði viðskiptavina og gesta. Þau verða gjaldskyld. Leiðbeinandi fyrirkomulag og fjöldi bíla- og hjólastæða við götu kemur fram á skýringarmynd „Bíla- og hjólastæði við götu“. Almenn fyrirkomulag bílastæða er með þeim hætti að aðgengi að þeim er mjög gott fyrir einstaklinga sem ekki eru með fulla hreyfifærni. Gefinn er upp lágmarksfjöldi bílastæða hreyfihamlaðra við götu sem skulu þó ekki vera færri en kröfur byggingarreglugerðar. Þessi bílastæði koma til viðbótar við bílastæði hreyfihamlaðra innan lóðar.

Bílastæði gegna hlutverki í útfærslu á blágrænum ofanvatnslausnum í Vogabyggð.

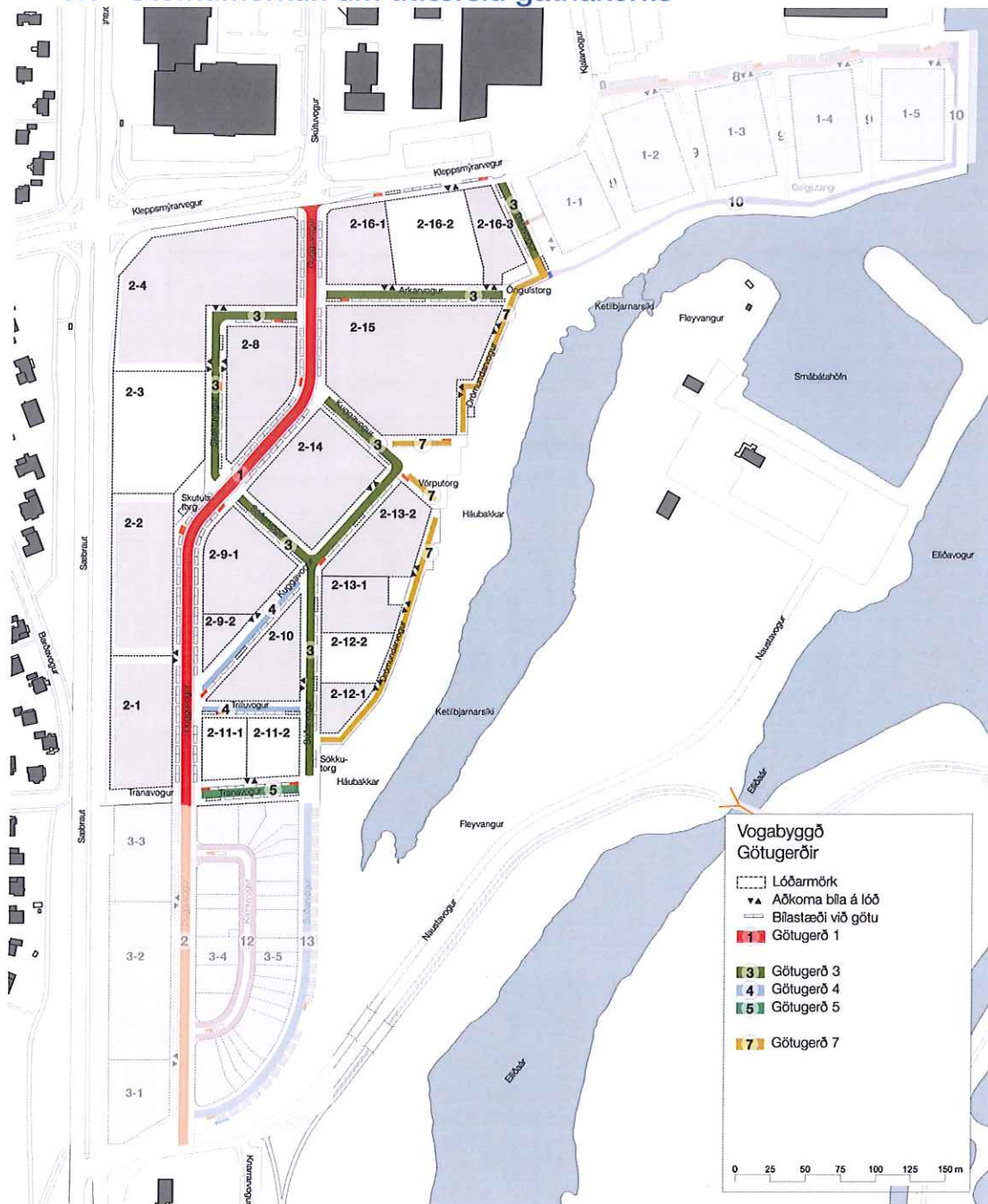
Gerð er grein fyrir bíla- og hjólastæðum sem tilheyra lóðum í sérskilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð. Almennum hjólastæðum er komið fyrir í götu skv. eftirfarandi hönnunarviðmiðum:

- Hjólastæðum er komið fyrir í götu við bílastæði, tré, djúpgáma og biðstöðvar strætó.
- Hjólastæðum er komið fyrir í hliðargötum Dugguvogs.



Dæmi um útfærslu bílastæða í tengslum við ofanvatnslausnir og hjólastæði.

8.8 Stefnumörkun um útfærslu gatnakerfis

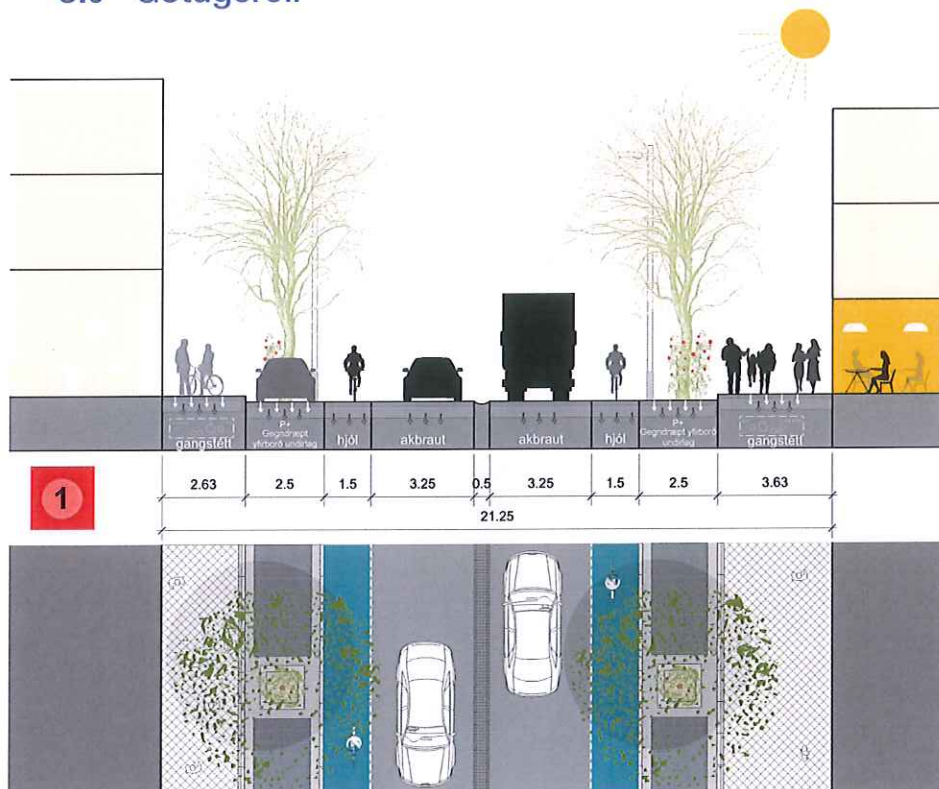


Götur, göngu- og hjólastíga skal hanna og útfæra sem aðlaðandi almenningsrými með áherslu á öruggar og greiðar leiðir fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Markmið og áherslur eru þær sömu og gilda um almenningsrými, sjá kafla 7 Almenningsrými í Almennri greinargerð. Sýndar eru leiðbeinandi útfærslur af fyrirkomulagi gatna, sjá skýringarmynd „Götugerðir“ og þversnið götugerða.

Við gatnahönnun skulu eftirfarandi atriði höfð að leiðarljósi:

- Götum fyrir vélknúin ökutæki er skipt upp í tvo flokka, annars vegar aðalgötu, þ.e. Dugguvogur, með hámarkshraða 30km/klst og hins vegar íbúðagötu fyrir hæga og blandaða umferð 15-30km/klst.
- Við hönnun gatna og almenningsríma skal huga að stæðum fyrir reiðhjól og bíla, sjá þversnið gatna og skýringarmynd „Bíla- og hjólastæði við götu“.
- Lögd er áhersla á tilkomumikil lauftré við götur og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Trjágróður við bílastæði og gangstétt gegnir hlutverki í blágrænum ofanvatnslausnum. Rætur og króna trjáa skulu fá fullnægjandi pláss í göturýminu.
- Blágrænar ofanvatnslausnir gegna mikilvægu hlutverki í útfærslu gatna og bílastæða.
- Draga skal úr hávaðamengun sem myndast vegna umferðar með vali á viðeigandi yfirborðsefnum.
- Djúpgámar við gangstétt, sjá leiðbeinandi staðsetningar á skýringarmynd „Sorphirða“.
- Götulýsing.
- Götur, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

8.9 Götugerðir



Götugerð 1

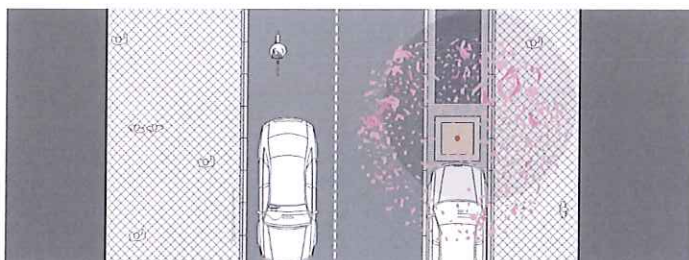
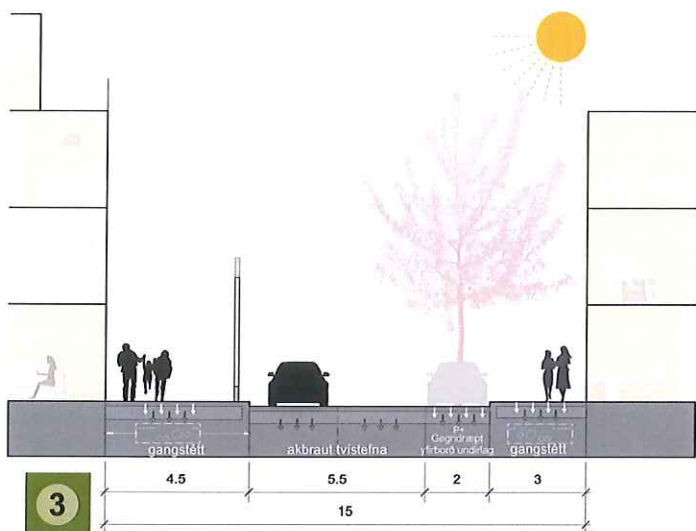
Dugguvogur – 30km/klst. 21,25m breidd milli húsveggja.

Tvær gagnstæðar ak- og hjólareinar. Bílastæði milli hjólareinar og gangstéttar. Götulýsing og hjólastæði við gangstéttir. Gatan gegnir hlutverki í ofanvatnslausnum hverfisins með regnvatnslásum, gegndræpu yfirborði bílastæða og trjágróðri.

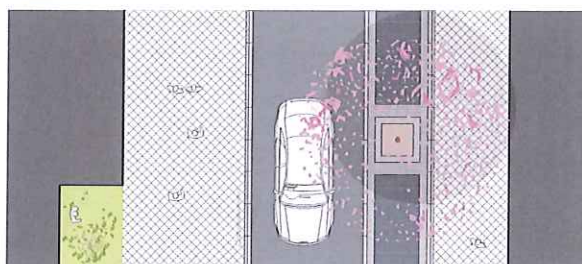
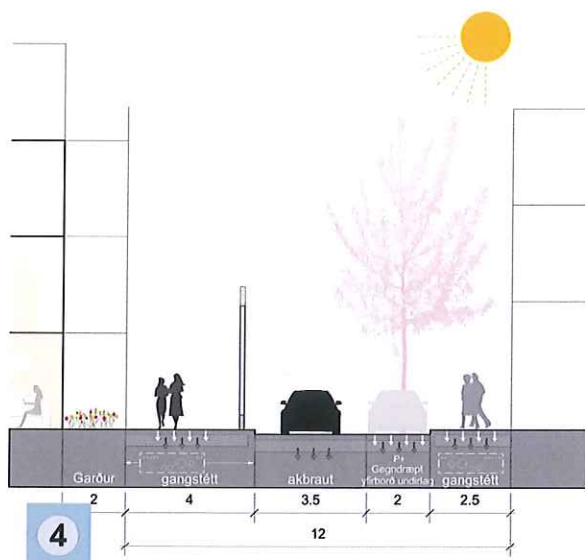
Gerð er sérstök krafa um að yfirborð akbrautar skuli hafa hljóðisogseiginleika til að draga úr umferðarhávaða.



Dæmi um útfærslu á Dugguvogi sem verður aðalgata Vogabyggðar með áherslu á vistvænar samgöngur

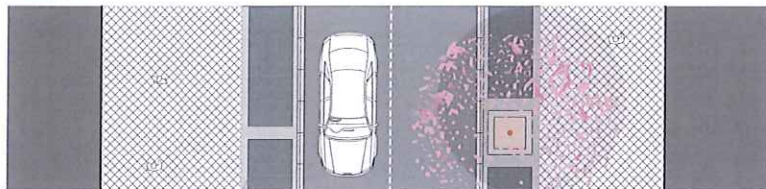
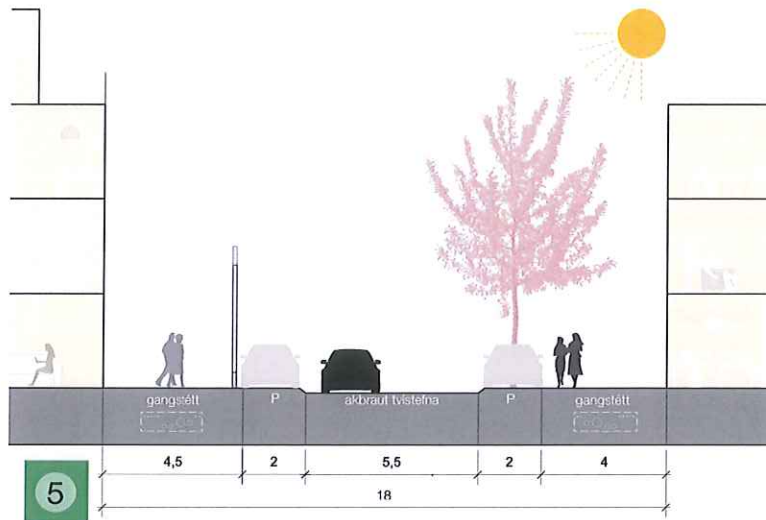


Götugerð 3 – hliðargata – 15-30km/klst
15m breidd milli húsveggja.



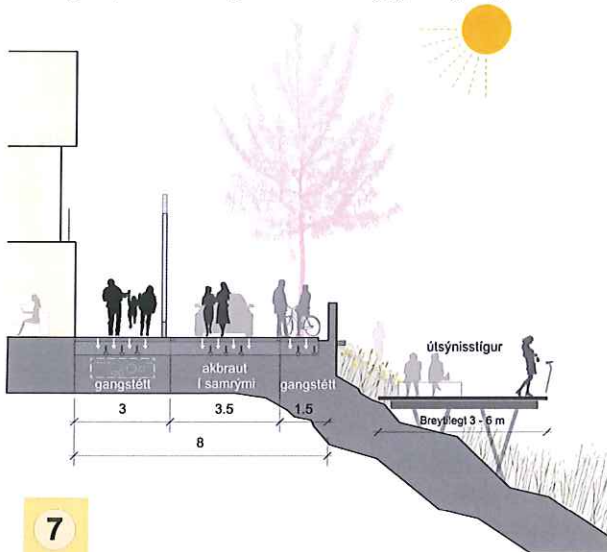
Götugerð 4 – samrými
12-15m breidd milli húsveggja.

Gatan er hugsuð sem samrými fyrir blandaða umferð með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur ásamt hægfara fólksbílaumferð og umferð þjónustu- og neyðarbíla.



Götugerð 5 – íbúðargata

Hliðargata, tvístefna og bílastæði beggja vegna götu.



Götugerð 7

Drómundarvogur er gata sem aðskilur strandsvæði frá íbúðarbyggð og er í jaðri friðlýsts svæðis Háubakka. Umferð vélknúinna ökutækja er heimil að Vörputorgi, aðaltorgi hverfisins, og bílageymslum aðliggjandi lóða. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í götunni. Gatan er hugsuð sem samrými fyrir blandaða umferð með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur, neyðarbíla ásamt hægfara umferð fólksbíla. Stoðveggir taka upp hæðarmun á lóðarmörkum.

Við hönnun og framkvæmd götunnar skal sýna sérstaka aðgát gagnvart aðliggjandi friðlýstra náttúruminja Háubakka.

9 Orka og auðlindir

Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkur og Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 liggja til grundvallar skipulagi Vogabyggðar. „Byggingar og önnur mannvirki eru viðamestu notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda er frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta. Val á byggingarefnum og byggingartæknilegum útfærslum getur stuðlað að bættu vishæfi bygginga og hverfa, bætt heilsu íbúa og aukið öryggi á byggingarstað. Val á byggingarefnum á að taka tillit til vishæfis og ýta undir framþróun í vistvænni byggingartækni.“ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

9.1 Vatns- og orkunotkun

Vatn er auðlind sem ber að nýta á ábyrgan hátt með langtímahagsmuni að leiðarljósi. Yfirborðsvatn sem hingað til hefur verið vannýtt auðlind má nýta betur með blágrænum ofanvatnslausnum.

Reykvisk heimili og fyrirtæki hafa aðgang að rafmagni og hita sem framleidd eru með endurnýjanlegum orkugjöfum. Með auknum fjölda heimila og fyrirtækja í hverfinu má gera ráð fyrir að heildarorkunotkun svæðisins aukist. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru ekki bein markmið um orkusparnað. Settar eru fram ýmsar stefnur sem stuðla að betri orkunýtingu og orkusparnaði. Þar má nefna stefnu um vistvænar samgöngur og þéttari byggð. Litlar íbúðir í fjölbýlishúsum þurfa minni orku til upphitunar en stór einbýlishús. Fleiri íbúðir í þéttari byggð samnýta einnig götulyngu.

Draga má úr heildarorkunotkun bygginga með byggingatæknilegum lausnum þar sem tillit er tekið til upphitunar, kælingar, einangrunar og loftgæða innanhúss. Vistvænar samgöngur, tækniþróun og nýir orkugjafar bjóða einnig upp á mikinn orkusparnað.

9.2 Loftgæði og loftslagsbreytingar

Loftgæði í Reykjavík eru almennt talin góð. Þó geta myndast aðstæður sem valda loftmengun. Stærsta orsök loftmengunar í Reykjavík er notkun vélknúinna ökutækja. Árið 2009 mældist styrkur svífrýks í 20 skipti yfir viðmiðunarmörkum í Reykjavík. Borgaryfirvöld hafa markmið um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda. Rétt eins og með loftgæðin eru hefðbundnar samgöngur stærsti valdurinn. Meðhöndlun og förgun úrgangs kemur þar næst á eftir. Deiliskipulagið tekur mið af loftslagsbreytingum.

Notkun vélknúinna ökutækja er ein helsta orsök mengunar í Reykjavík. Þau valda bæði staðbundinni loft- og hávaðamengun og eiga stóran þátt í hnattrænum loftslagsáhrifum. Loftslagsáhrif eru veigamikil umhverfisáhrif sem horfa þarf til á öllum stigum skipulags og hönnunar byggðar. Reykjavíkurborg hefur sett sér markmið um samdrátt í losun gróðurhúsalofttegunda og er miðað við að nettó losun þeirra minnki um 35% til ársins 2020 og um 73% til ársins 2050 miðað við losunina árið 2007.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á þetta og blandaða byggð þar sem öll dagleg erindi eru í göngufæri. Vistvænar samgöngur og styttri ferðir draga úr notkun einkabílsins sem er mikilvægur liður í að draga úr losun CO₂ (koltvísýrings) og annarra gróðurhúsalofttegunda. Útgangspunktur í vistvænu skipulagi er að fólk geti lifað og starfað án daglegrar notkunar einkabílsins.

Urðunarstaðir úrgangs eru ein stærsta orsök CH₄ (metans) í lofthjúpnun. Metan er lofttegund sem hefur mikil áhrif á hlýnun jarðar. CO₂ myndast einnig við urðun úrgangs. Í deiliskipulaginu eru gerðar tillögur um bættu meðhöndlun úrgangs frá heimilum með þægilegri sorpflokkun og betra aðgengi að sorphirðu.

Gróður bindur kolefni í lífmassa og losar súrefni í andrúmsloftið. Þetta náttúrulega ferli kallast kolefnisbinding og er mikilvægur liður í baráttunni við loftslagsbreytingar með því að draga úr magni CO₂ í andrúmsloftinu. Það er gert annars vegar með að nýta getu náttúrunnar að binda kolefni í vefi sína og hins vegar með því að draga úr útblæstri CO₂. Í deiliskipulaginu eru fyrirmæli um markvissa notkun gróðurs. Aukin gróðurþekja og markviss ræktun trjá- og runnagróðurs, jafnt innan byggðar og í jaðri hennar, er lykilatriði ásamt vistvænum samgöngum að bættum loftgæðum í borgarumhverfinu og til að draga úr magni CO₂ í lofthjúpi jarðar.

9.3 Byggingarefni

Hafa skal umhverfissjónarmið í huga við val á byggingarefnum og forðast notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða hafa neikvæð umhverfisáhrif. Notkun mengandi og heilsuspillandi efna er með öllu óheimil.

Við hönnun bygginga skal hafa langtímasýn að leiðarljósi og horfa á framkvæmd og líftíma byggingar sem eina heild. Rykmengun frá framkvæmdum skal vera í lágmarki.

9.4 Meðhöndlun úrgangs

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur og Loftslagsstefnu Reykjavíkur er stefnt að minnkun úrgangs og aukinni endurvinnslu og endurnýtingu. Árið 2019 verður allur lífrænt niðurbrotanlegur úrgangur endurnýttur.

Lykilatriði við útfærslu vistvænna hverfa er að úrgangur sé rétt meðhöndlaður og dregið úr myndun hans. Skilvirkt fyrirkomulag á meðhöndlun úrgangs stuðlar að markvissri flokkun sem eykur hlutfall endurvinnslu og endurnýtingu og dregur úr akstri sorphirðubíla. Rétt meðhöndlun úrgangs styður vistkerfið og stuðlar að visthæfi byggðar. Deiliskipulagið leggur áherslu alla úrgangsflokka á líftíma hverfisins.

Meðhöndlun og förgun úrgangs skal vera í samræmi við Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar.

9.4.1 Meðhöndlun úrgangs á framkvæmdatíma

Vegna uppbyggingar í Vogabyggð er nauðsynlegt að rífa einstaka byggingar. Ekki er heimilt að fjarlægja byggingar að Sæbraut fyrir en samþykkt framkvæmdaleyfi fyrir nýbyggingu liggur fyrir.

Niðurrif húsa og annarra mannvirkja er starfsleyfis skyld starfsemi og skal fylgja gildandi verklagsreglum Reykjavíkurborgar, sbr. Starfsleyfis skilyrði fyrir tímabundinn atvinnurekstur vegna niðurrifs húsa og annarra mannvirkja. Rétt meðhöndlun og förgun úrgangs stuðlar að verndun náttúrunnar og uppbyggingar vistkerfis.

9.4.2 Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi

Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á þeim úrgangi sem fellur til hjá þeim.

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. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma ofanjarðar á lóðum eða í opnum rýmum. Sorpgámar skulu vera í aflokuðum rýmum sem eru hluti byggingar.

9.4.3 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum

Reykjavíkurborg sér um söfnun heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva. Í Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar eru kaflar um neyslu og úrgang. Markmiðið er að draga úr myndun úrgangs til urðunar og auka endurnýtingu og endurvinnslu. Gert er ráð fyrir að allur lífrænn niðurbrotanlegur úrgangur verði endurnýttur árið 2019 og 80% af pappa og pappír og 60% af plasti árið 2020. Lykilatriði endurvinnslu er auðveld og aðgengileg flokkun úrgangs nálægt heimilum og fyrirtækjum.

Til að ná ofangreindu markmiði er lögð til skilvirk leið til að flokka og meðhöndla heimilissorp. Á sérstökum lóðum milli götu og gangstéttar er komið fyrir niðurgröfnum gámum, svokölluðum djúpgámum, þar sem heimilisúrgangur er flokkaður. Í byrjun er gert ráð fyrir fjórum úrgangsflokkum: blandaður úrgangur, pappír, plast og óráðstafað. Tryggja skal viðunandi aðgengi notenda og þjónustuaðila að djúpgámum.

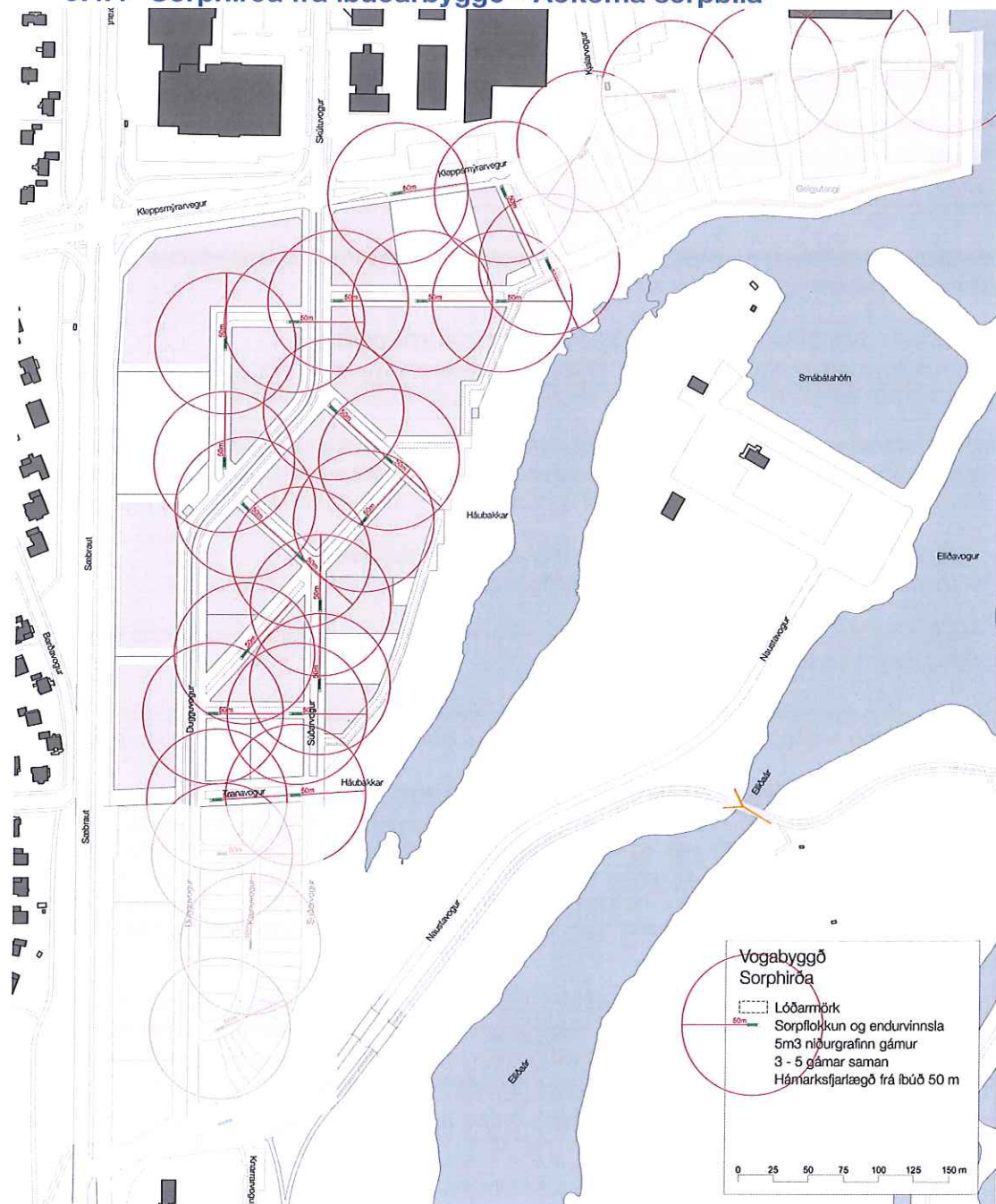
Gert er ráð fyrir tveimur grenndarstöðvum fyrir Vogabyggð, svæði 1 og svæði 3.

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera skv. gildandi reglugerðum og samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs.



Dæmi um djúpgáma við götu

9.4.4 Sorphirða frá íbúðarbyggð - Aðkoma sorpbíla



Gott aðgengi notenda og þjónustuaðila er að djúpgámunum sem skulu vera á afmörkuðum svæðum milli gangstétta og akbrauta. Þess skal gætt við staðsetningu djúpgáma að tæming þeirra valdi ekki óþarfa töfum á umferð og skulu losunaraðilar hafa gott aðgengi til að þjónusta og tæma þá. Huga skal sérstaklega að ásýnd og öryggismálum.

Að jafnaði er miðað við að fjarlægð frá inngangi íbúðarbyggingar að djúpgámunum verði ekki meiri en 50m og að hver djúpgámastöð þjóni 40-50 heimilum. Sjá leiðbeinandi staðsetningar á skýringarmynd "Sorphirða". Reykjavíkurborg úthlutar sérstökum lóðum fyrir djúpgáma sem eru þinglýstar á viðeigandi íbúðir.

Gera má ráð fyrir um 18-20 djúpgámunum á skipulagssvæði Vogabyggðar - svæði 2. Endanleg staðsetning, fjöldi og útfærsla djúpgáma verður gerð við hönnun gatna. Leiðbeinandi fjöldi og staðsetningar koma fram á skýringarmynd „Sorphirða“.

Íbúðir á miðsvæði skulu hafa aðgang að djúpgámunum íbúðarbyggðar.

Fjöldi, staðsetning og eignarhald djúpgámalóða er leiðbeinandi.

9.5 Ofanvatnslausnir



Skipulag Vogabyggðar miðar við að allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Það á við bæði innan lóða sem utan.

Blágrænar ofanvatnslausnir eiga vel við í uppbyggingu við Elliðaárvog. Þær styðja við lífríkið og styrkja vistvænar áherslur í skipulagi Vogabyggðar. Ofanvatnslausnir skulu vera hluti af heildarhönnun og útfærslu innan og utan lóða. Blágrænar ofanvatnslausnir leysa hefðbundin regnvatnskerfi í jörðu af hólmi. Til að tryggja góða virkni blágræna ofanvatnslausna þurfa að liggja fyrir grunnupplýsingar um ástand svæðisins sem byggja m.a. á eftirfarandi grunnrannsóknunum:

- Jarðvegsrannsókn.
- Mengun í jarðvegi.
- Grunnvatnsstaða.
- Vatnsstraumar undir yfirborði.

Reykjavíkurborg hefur yfirumsjón og ábyrgð á framkvæmd grunnrannsókna. Allt byggðasvæði Vogabyggðar, götur og lóðir er metið sem ein heild þegar kemur að hönnun og útfærslu blágræna ofanvatnslausna. Þær fléttast inn í hönnun allra mannvirkja, þ.e. bygginga og garða á lóðum, sjá einnig skilmála húsbygginga og mannvirkja á lóð. Ofanvatnslausnir eru einnig ein af forsendunum við hönnun gatna, stíga og almenningsrýma og eru nánar útfærðar í þeirri hönnun.

9.5.1 Meðhöndlun yfirborðsvatns

Blágrænar ofanvatnslausnir eru ákjósanleg leið til að leysa fráveitu regnvatns á byggðum svæðum. Megintilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur og leyfa eins miklu vatni og hægt er að síast í jörðu eins nálægt þeim stað þar sem það féll og skila restinni í nálægar regnvatnsrásir á þeim hraða og í því magni sem einkenndi svæðið fyrir byggð. Græn svæði og gróður gegna lykilhlutverki í kerfi blágrænna ofanvatnslausna.

Hugmyndafræðin á bak við blágrænar ofanvatnslausnir:

- Draga úr frárennsli og magni yfirborðsvatns.
- Stuðla að viðhaldi grunnvatns.
- Draga úr mengun og vernda gæði vatnsfarvega.
- Koma í veg fyrir að mengað yfirborðsvatn fari út í sjó.
- Draga úr magni yfirborðsvatns sem fer í regnvatnskerfi og hreinsistöðvar og auka þannig hreinsivirkni og afkastagetu þeirra.
- Auka aðdráttarafl, fegurðar- og notagildi uppbyggingarsvæðis.
- Skapa búsvæði fyrir náttúru og auka líffræðilega fjölbreytni.
- Viðhalda stöðugu rakastigi í jarðvegi.
- Hlúa að fjölskrúðugu umhverfi sem styður lýðheilsu.
- Eru náttúrulegt ferli.

Með blágrænum lausnum er átt við að yfirborðsvatn og vatn af þökum er nýtt innan lóða. Unnið er markvisst með gróður og gróðurþekju til að auka gæði umhverfisins t.d. með því að binda vatn og leiða af húspökum og yfirborði í sýnilegum vatnsrennum og tjörnum. Yfirborðsvatn má t.a.m. nýta til vökvunar á grænum svæðum eða í þar til gerð gróðurbeði eða regnbeði.

Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífverur. Reynsla sýnir að vel hannaðar blágrænar ofanvatnslausnir eru mikilsmetnar af íbúum og jafnan notaðar í öðrum tilgangi, t.a.m. kennslu og fræðslu. Regnvatn af þökum og yfirborði skal leitt í jarðveg í stað hefðbundna leið í regnvatnskerfi. Gegndræpi svæðis er liður í slíkri lausn og er mikilvægt að taka tillit til allra mannvirkja á lóð við útfærslu blágrænna ofanvatnslausna. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi. Gróðurþekja á þaki getur safnað allt að 90% þess vatns sem lendir á því. Slíkir regngarðar eru náttúruleg leið til þess að nýta vatn sem auðlind í stað þess að leiða vatn beint af yfirborði í drenlögnum og út í grunnvatnið.

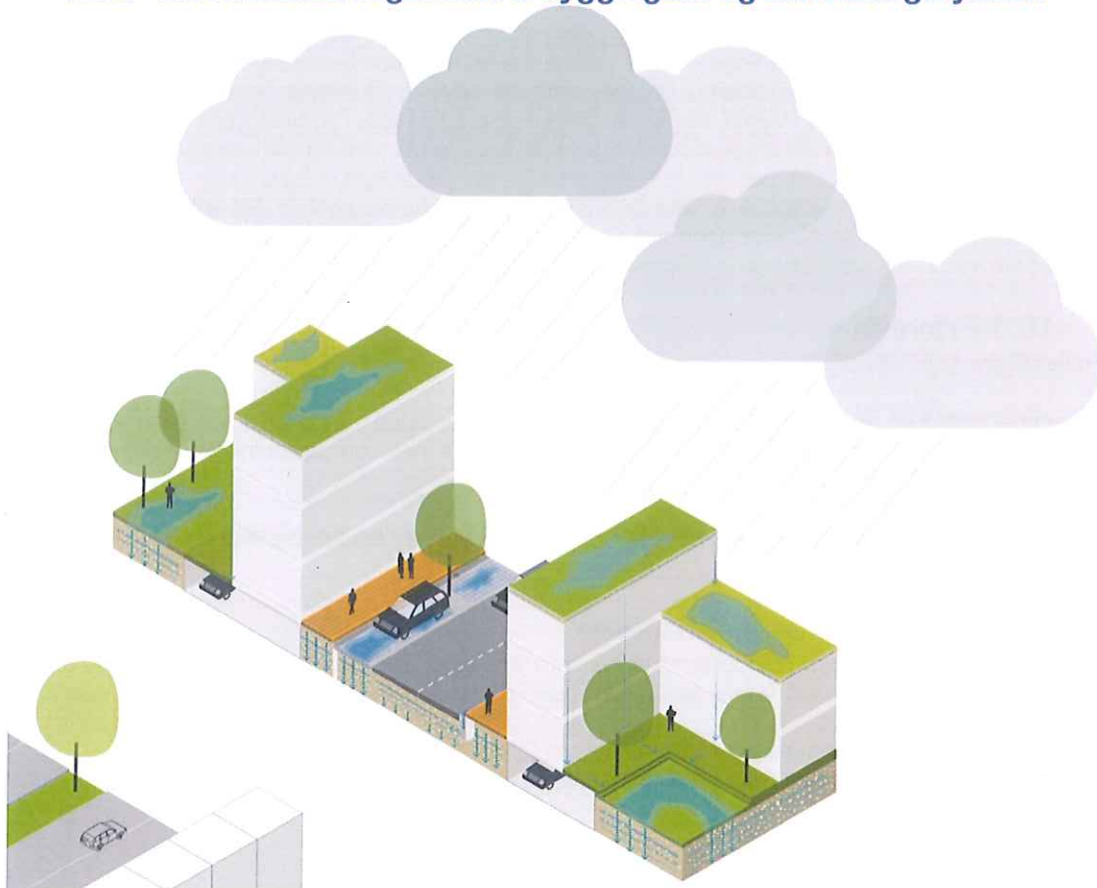
Græn þök, regngarðar og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði. Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntutegundum. Gróðurþekja og rætur trjáa binda vatn í jarðvegi og hafa jákvæð áhrif á loftgæði og lýðheilsu.

Við hönnun og útfærslu á blágrænum ofanvatnslausnum skal hafa algilda hönnun og almennar öryggiskröfur að leiðarljósi.



Dæmi um útfærslu ofanvatnslausna.

9.5.2 Meðhöndlun regnvatns á byggingum og almenningsrýmum



Myndin sýnir meginþrinsipp fyrir ofanvatnslausnir

Blágrænar ofanvatnslausnir er þverfaglegt samstarfsverkefni Reykjavíkurborgar og lóðarhafa auk framkvæmdaraðila, notenda og rekstraraðila í Vogabyggð. Arkitektar, landslagsarkitektar, listamenn og verkfræðingar hanna lausnirnar í samstarfi við Veitur og garðyrkjudeild Reykjavíkurborgar sem sér um rekstur og viðhald almenningsrýma og gangstétta í Vogabyggð.

Almenn atriði:

- Byggingar:
 - Allt regnvatn sem fellur til á lóðum skal meðhöndlað innan lóðar.
 - Græn þök og gróðurþekja.
 - Tjarnir.
 - Regnvatnsbrunnar.
 - Trjágróður.
 - Öryggi.
- Götur:
 - Gegndræpt yfirborð ganstétta og bílastæða.
 - Rásir í götu og neðanjarðar regnvatnsbrunnar.
 - Trjágróður.
 - Öryggi.
- Almenningsrými:
 - Settjarnir í tengslum við þemavelli.
 - Gróðurbeð í tengslum við andrými.
 - Rásir í götu og neðanjarðar regnvatnsbrunnar.
 - Trjágróður.
 - Öryggi.

Framangreind ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir hlúa að vistkerfi borgarinnar og stuðla að vistvænu og heilbrigðu borgarumhverfi. Þau ásamt ákvæðum um vistvænar samgöngur hvetja notendur og íbúa hverfisins til umhverfissvænnar hegðunar.

10 Veitur og fjarskipti

Fyrirliggjandi veitukerfi á skipulagssvæði Vogabyggðar miðast við aðrar forsendur en liggja til grundvallar þessu deiliskipulagi. Uppbygging Vogabyggðar kallar á ný veitukerfi sem samræmast fyrirhugaðri byggð og kröfum samtímans um vistvænar áherslur í byggðu umhverfi. Hönnun og útfærsla veitukerfa og fjarskiptalagna verður í umsjón Veitna, Reykjavíkurborgar og annarra veitu- og fjarskiptafyrirtækja. Við hönnun veitukerfa skal taka tillit til trjágróðurs við götur, djúpgáma fyrir sorp og ofanvatnslausna.

Lagnaleiðir fyrir veitur og fjarskipti skulu vera án hindrana í gangstéttum og götum. Sjá leiðbeinandi útfærslu í skýringarmyndum götugerða. Allar lagnir sem tilheyra lóð skulu vera innan lóðarmarka. Um frávik skal haft samráð við Veitur, Reykjavíkurborg og aðliggjandi lóðarhafa.

10.1 Fráveita

Fráveitulagnir liggja djúpt í götu.

Almennt er miðað við eina eða fleiri tengingar fyrir fráveitu fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda tenginga á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Á skipulagssvæði fyrir Vogabyggð – svæði 1 er dælustöð fráveitu sem tengist stofnlögnum Reykjavíkurborgar.

10.2 Drenlagnir og húsbrunnar

Heimilt er að leggja drenlagnir utan lóðarmarka þar sem húsveggur, bílageymsla eða stoðveggur eru á lóðarmörkum. Útfærsla drenlagna skal gerð með hliðsjón af blágrænum ofanvatnslausum. Við hönnun og útfærslu drenlagna skal taka tillit til hönnunar og útfærslu gatna, gangstétta og ofanvatnslausna bæði innan lóðar og utan. Hönnun og framkvæmd skal vera í samráði við Veitur og viðeigandi stofnanir Reykjavíkurborgar. Húsbrunnar skulu vera innan lóðarmarka.

10.3 Kalt neysluvatn

Lagnir fyrir vatnsveitu liggja djúpt í jörðu í götu.

Almennt er miðað við eitt inntak fyrir kalt neysluvatn fyrir hverja lóð. Nákvæm staðsetning og fjöldi tengistúta kemur fram á lóðarblöðum.

10.4 Heitt neysluvatn

Lagnir hitaveitu eru í gangstéttum.

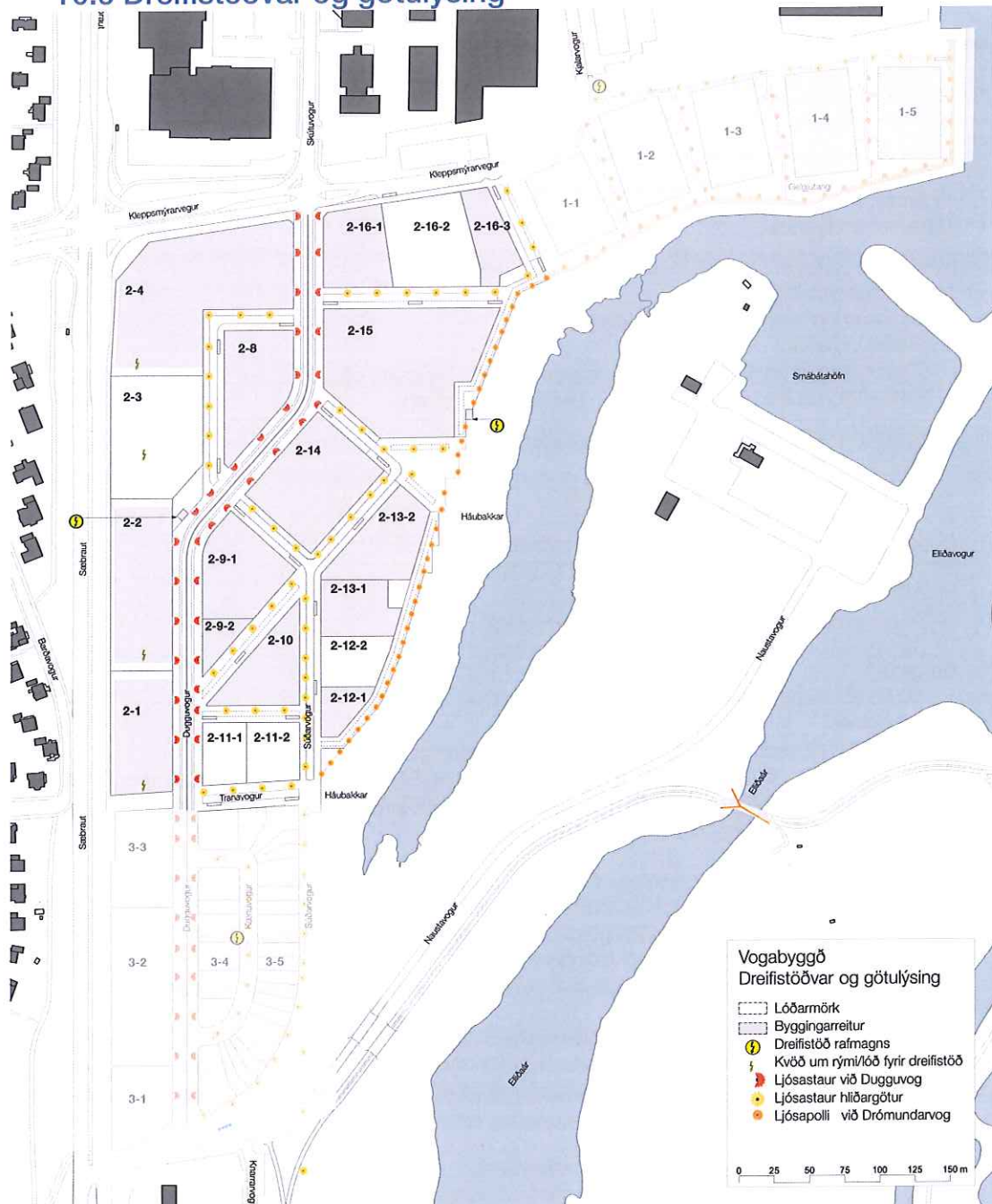
Almennt er miðað við eitt inntak fyrir heitt neysluvatn fyrir hverja lóð. Nákvæm staðsetning og fjöldi tengistúta kemur fram á lóðarblöðum.

10.5 Raf- og fjarskiptalagnir

Lagnir fyrir rafveitu og fjarskipti eru í gangstéttum. Tengiskápar fyrir raf- og fjarskiptalagnir skulu útfærðir og staðsettir í samráði við aðliggjandi lóðarhafa. Staðsetning og útfærsla á húskössum og lögnum skal vera í samræmi við samþykktu uppdrætti af viðkomandi byggingu.

Almennt er miðað við einn inntaksstað fyrir raf- og fjarskiptalagnir fyrir hverja lóð. Nákvæm staðsetning og fjöldi kemur fram á lóðarblöðum. Áður en framkvæmd hefst skal lóðarhafi óska eftir heimtaug hjá Veitum sem rúmar þær rafhleðslur sem þarf.

10.6 Dreifistöðvar og götulýsing



Deiliskipulag gerir ráð fyrir að fyrirliggjandi dreifistöðvar á svæði 2 verða aflagðar og nýjum dreifistöðvum komið fyrir á svæði 2. Kvaðir eru á lóðum 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 um að leggja skuli til land eða rými fyrir dreifistöð til að mæta mögulegri þörf um sjálfstæða spennistöð. Verði byggð dreifistöð á þessum lóðum skal hún vera hluti af húsbyggingu á lóð. Óheimilt er að staðsetja spennistöðvar í kjallara. Lagnaleiðir jarðstrengja til og frá dreifistöðvum skulu vera aðgengilegar til lagningar og viðhalds. Útfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal gerð í samráði við Veitur. Dreifistöðvar sem eru á svæði 1 og 3 verða nýttar áfram. Deiliskipulag afmarkar tvær lóðir á svæði 2 fyrir dreifistöðvar. Útfærsla dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af. Dreifistöðvar skulu vera metnaðarfull byggingarlistaverk.

Lýsing í almenningssými og göturými skal taka tillit til bíla- og hjólastæða, djúpgáma, trjágróðurs og annarrar starfsemi og götugagna. Raflýsing skal gefa umhverfinu sérstakan andblæ og öryggistilfinningu.

Eftirfarandi atriði skulu m.a. höfð til hliðsjónar við útfærslu götulýsingar:

- Samræmt yfirbragð götulýsingar skal vera fyrir Vogabyggð sjá „Dreifistöðvar og götulýsing“.
- Við val á lömpum skal horft til orkunýtni og ljósmengun takmörkuð. Aðeins götulýsing í orkuflokki A++ kemur til greina og litur ljóss skal vera hlýr hvítur. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa ljósi til himins.
- Götulýsing er fyrir göturýmið og göngu- og hjólastíga. Götulýsing má ekki valda óþægindum innanhúss og má því ekki lenda á úthliðum bygginga.
- Götulýsing skal ekki valda ljósmengun, vera látlaus og beint niður.

11 Samráð við undirbúning deiliskipulagsáætlunar

Deiliskipulag, samráð og umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun.
- Hverfisráð Laugardals.
- Umhverfisstofnun.
- Borgarsögusafn.
- Listasafn Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands.

Umhverfismat, samráð við fagstofnanir og hagsmunaaðila:

- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Deildir innan Umhverfis- og skipulagssviðs
 - Samgöngumál.
 - Framkvæmdir og rekstur (rekstur almenningsrýma, hreinsun, ofl.).
 - Umhverfismál (sorp, garðar og græn svæði, friðlýst svæði).

Í skipulagsferlinu hefur verið leitað umsagnar til eftirtalinna aðila:

- Umhverfis- og skipulagsráð.
 - 19.03.2014 Kynning á rammaskipulagi.
 - 25.06.2014 Kynning á rammaskipulagi.
 - 29.10.2014 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
 - 16.12.2015 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
 - 13.01.2016 Kynning á áhrifum varðveislumats.
 - 11.05.2016 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
 - 15.06.2016 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
- Borgarráð.
 - 30.06.2014 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
- Samgöngumál.
 - 28.08.2014 Fundur farið yfir gatnakerfi og bílastæðaframboð.
 - 26.04.2016 Fundur með fulltrúum Vegagerðarinnar og Samgöngudeildar Reykjavíkurborgar þar sem farið var yfir niðurstöður umferðargreiningar Verkfræðistofunnar Eflu á áhrif umferðar frá fullbyggðri Vogabyggð á stofnvegakerfi Reykjavíkurborgar.
- Umhverfismál.
 - 01.09.2014 Fundur um líffræðilega fjölbreytni, ofanvatnslausnir og friðlýst svæði.
 - 17.09.2014 Fundur um sorphirðu frá íbúðarbyggð.
 - 16.10.2014 Tölvupóstur frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur um hávaða og mengun.
 - 16.12.2014 Fundur um leiksvæði í almenningsrými.
 - 05.03.2015 Fundur með Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur um atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð.
- Skólar og frístundir.
 - 17.09.2014 Fundur með Skóla- og frístundasviði, farið yfir áætlaðan fjölda grunn- og leikskólabarna í Vogabyggð, tillögu að staðsetningu grunn- og leikskóla og frístundatilboð fyrir íbúa svæðisins.
 - 01.10.2014 Kynning fyrir Skóla- og frístundaráð á rammaskipulagi og hugmyndum um fyrirkomulag grunn- og leikskóla í Vogabyggð.
- Veitur.
 - 13.05.2014 Fundur með öllum helstu veituaðilum.
 - 13.11.2014 Fundur vegna stofnlagnar frárennsliskerfis og dæluhúss á Gelgjutanga.
 - 11.04.2016 Tveir fundir þar sem farið var yfir dreifistöðvar og blágrænar ofanvatnslausnir.
- Strætó.
 - 22.12.2014 Fundur með Skipulagssviði Strætó.
- Faxaflóahafnir.
 - 19.03.2014 Kynning á rammaskipulagi.
- Hagsmunaaðilar.
 - 28.04.2014 Kynning á rammaskipulagi.
 - maí 2014 Skipulagslýsing send til hagsmunaaðila.
 - 04.02.2015 Kynning á deiliskipulagsvinnunni.
 - 25.02.2015 Kynning á deiliskipulagsvinnunni.
 - 02.06.2016 Opinn kynningarfundur á aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillögu í Vogaskóla.
 - 09.26.2016 Hverfisráð Laugardals.
- Lóðarhafar, samningar um uppbyggingu.
 - 29. og 30.06.2015 Kynningarfundir við upphaf samningaviðræðna við lóðarhafa.
 - 22.01.2016 Undirritun samninga við Gámabjónustuna ehf. og Hömlur hf.
 - Frá júní 2015 Samningaviðræður við lóðarhafa.

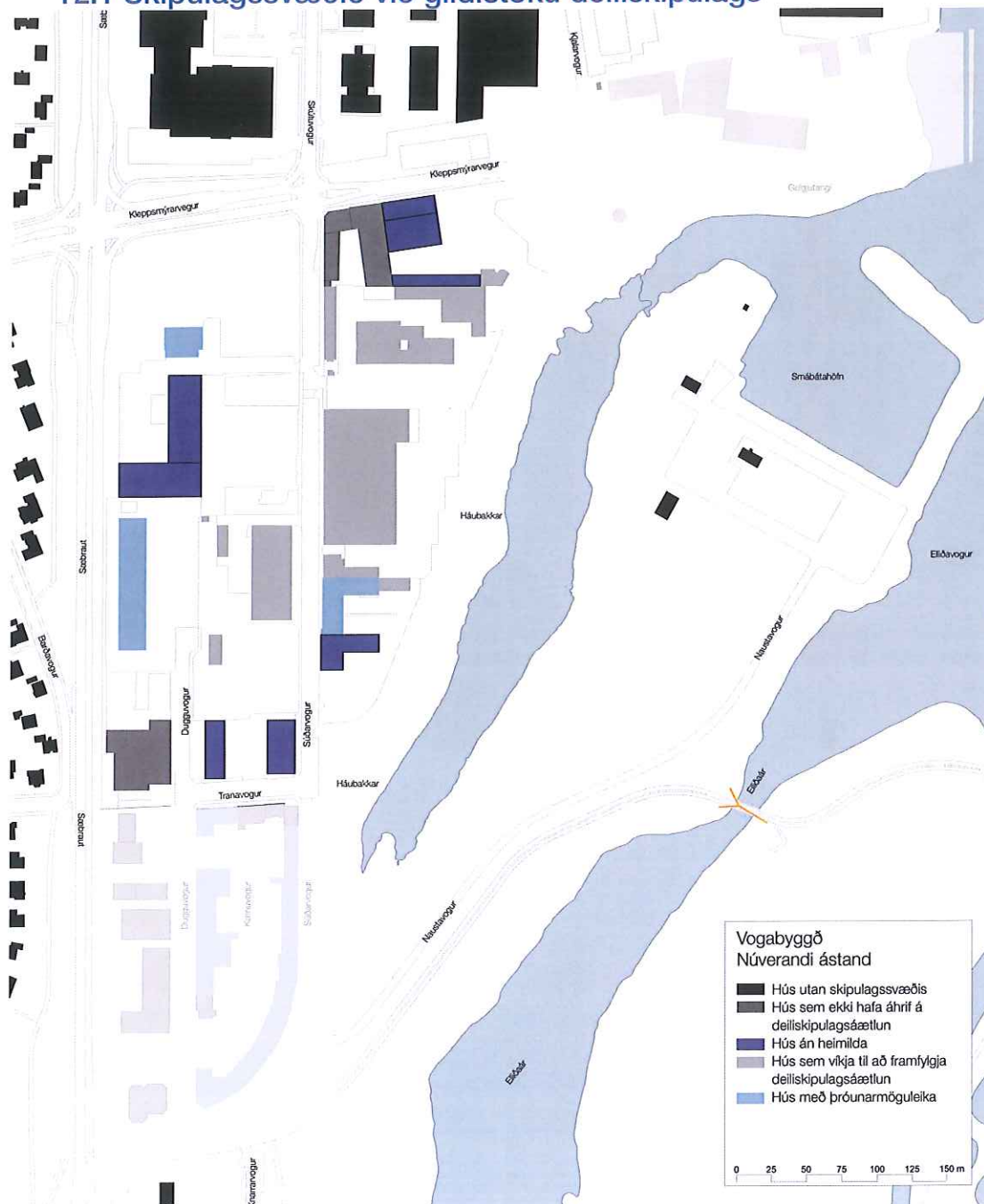
12 Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími

Í skipulagsreglugerð segir að „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfang til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“ Miðað er við að framkvæmdum í Vogabyggð svæði 2 ljúki innan tíu ára frá gildistöku deiliskipulags.

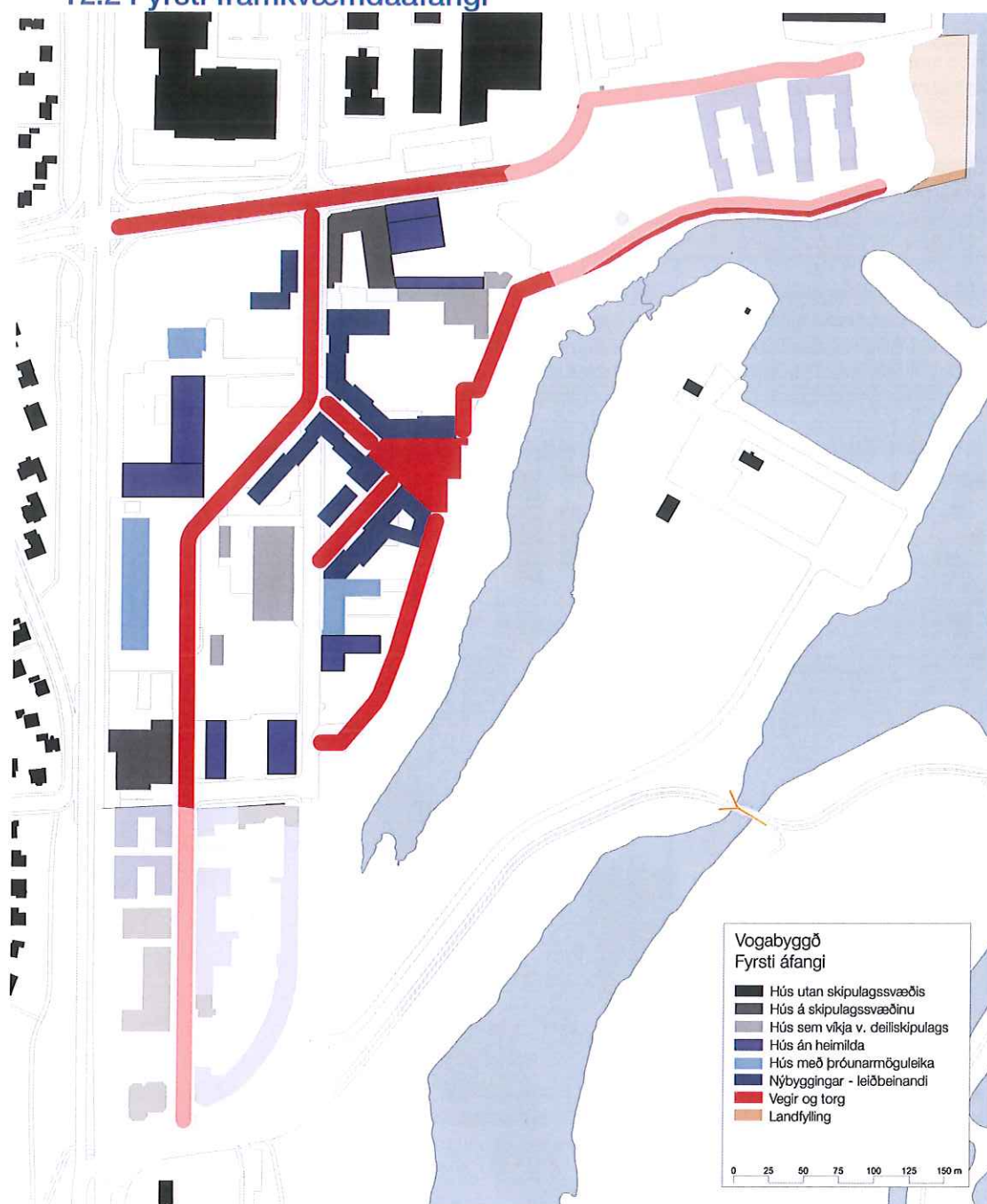
Skipulagssvæði Vogabyggðar er skipt upp í fleiri deiliskipulagssvæði. Deiliskipulag fyrir Vogabyggð - svæði 2 er fyrsti áfanginn í uppbyggingu Vogabyggðar, önnur deiliskipulagssvæði koma í kjölfarið og geta framkvæmdir staðið yfir á öllum svæðum samtímis. Hagkvæmni og heildstætt yfirbragð byggðar er haft að leiðarljósi við áfangaskiptingu framkvæmda.

Fjarlægja þarf byggingar af einstaka lóðum til að framfylgja megi deiliskipulagsáætlun. Samkomulag liggur fyrir við viðkomandi lóðarhafa um að fjarlægja skuli allar byggingar á lóðum, sem hafa áhrif á að framfylgja megi deiliskipulagsáætlun. Nánar er fjallað um byggingar sem þurfa að víkja í Skilmálum fyrir húsbyggingar kafla 2.4 Fyrirliggjandi byggingar og sérskilmálum. Tímamörk niðurrifs er samkvæmt framkvæmdaáætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingu innviða, almenningsrýma og gatnagerðar.

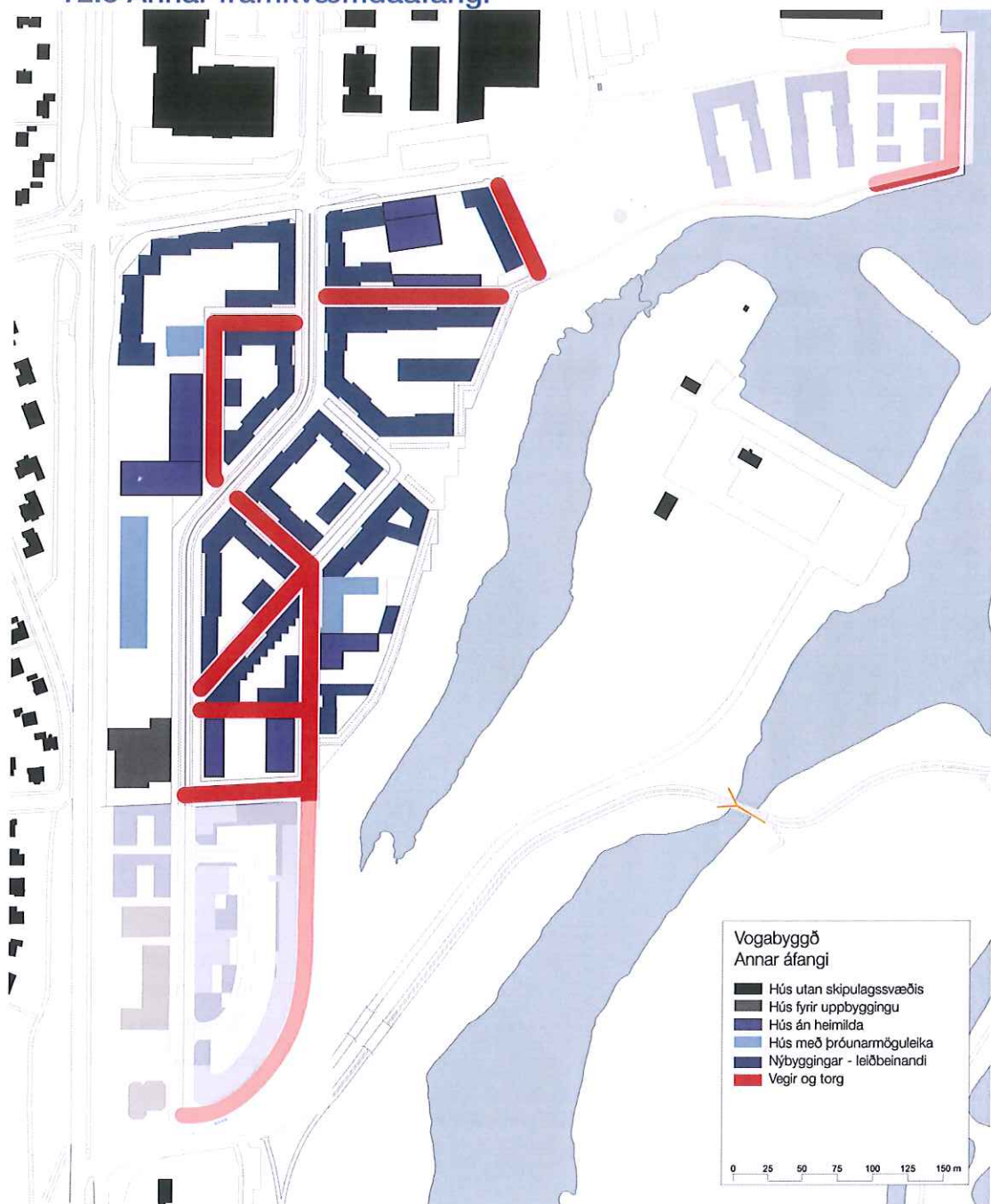
12.1 Skipulagssvæðið við gildistöku deiliskipulags



12.2 Fyrsti framkvæmdaáfangi



12.3 Annar framkvæmdaáfangi



12.4 Vogabyggð fullbyggð



Vogabyggð - svæði 2



Skipulagsstofnun

Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa 09 - 02 02 2017



Skipulagsstofnun

Mótt.: - 1. mars 2017

Málnr.



Samþykktar- og staðfestingarferli

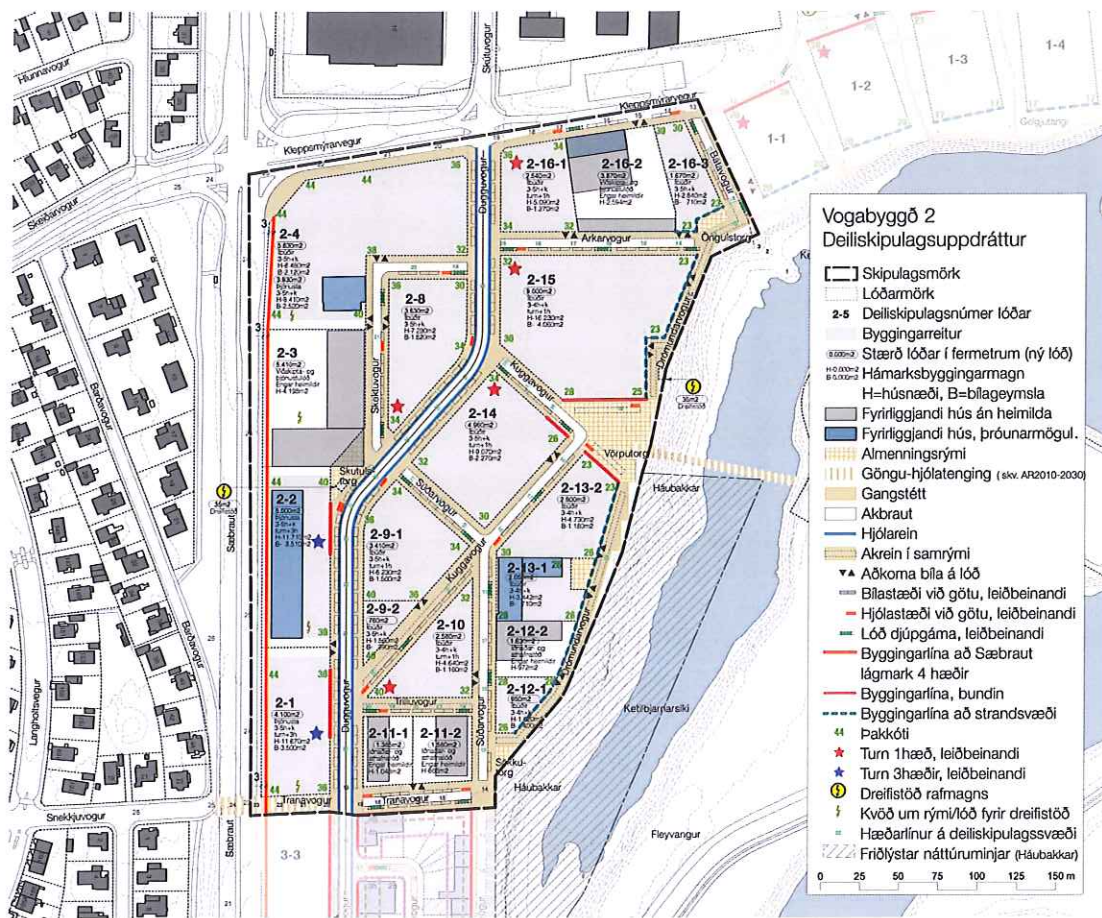
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga

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 húsnæði annarsvegar og bíla- og hjólagæmslur hinsvegar skv. ÍST 50.

Deiliskipulags- númer lóðar	Stærð lóðar m ²	Húsnæði miðsvæði, A+B rými m ²	Húsnæði íbúðarbyggð, A+B rými m ²	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- gæmslur A+B rými m ²	Heildar- byggingarmagn m ²
2-1	4.100	11.670		23	117	3.500	15.170
2-2	5.000	11.710		23	117	3.510	15.220
2-3	5.410	4.198		-	42	-	4.198
2-4	3.930	8.410		17	84	2.520	10.930
2-4	5.630		8.480	85	71	2.120	10.600
2-8	3.630		7.250	73	60	1.810	9.060
2-9-1	3.410		6.200	62	52	1.550	7.750
2-9-2	760		1.560	16	13	390	1.950
2-10	2.580		4.640	46	39	1.160	5.800
2-11-1	1.385		1.048	-	9	-	1.048
2-11-2	1.580		866	-	7	-	866
2-12-1	950		1.620	16	14	400	2.020
2-12-2	1.630		972	-	8	-	972
2-13-1	2.050		3.442	34	29	710	4.152
2-13-2	2.900		4.730	47	39	1.180	5.910
2-14	4.960		9.070	91	76	2.270	11.340
2-15	9.000		16.230	162	135	4.060	20.290
2-16-1	2.540		5.090	51	42	1.270	6.360
2-16-2	3.870		2.594	-	22	-	2.594
2-16-3	1.670		2.840	28	24	710	3.550
Samtals	66.985	35.988	76.631	775	998	27.160	139.779

Upplýsingar um byggingarmagn og fjölda íbúða og bílastæða á hverri lóð



Vogabyggð yfirlitsmynd

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 umsógn 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, görðum, þakgörðum, gróðurfari og trjárækt.

Ef um álitafni 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 skv. 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 voru gefin út síðustu 12 mánuði fyrir auglýsingu þessa deiliskipulags.

Framkvæmdum er ekki lokið við endurbyggingu eftir bruna á Dugguvogi 1b.

Lokaúttektir hafa farið fram vegna annarra eldri byggingarleyfa.

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 hnitsettar 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.

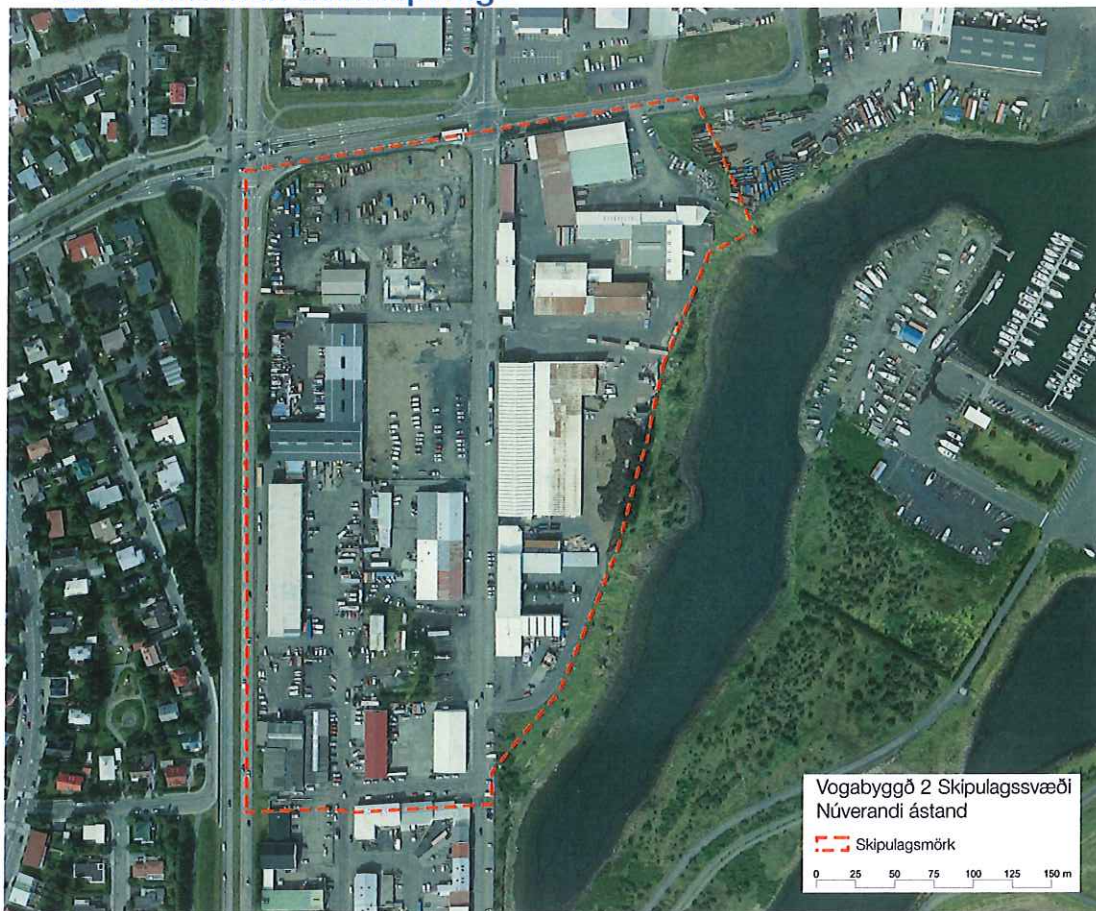


2 Forsendur

2.1 Skipulagslýsing

"Vogabyggð svæði 2 - Norðursvæði milli Tranavogar og Gelgjutanga - 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.

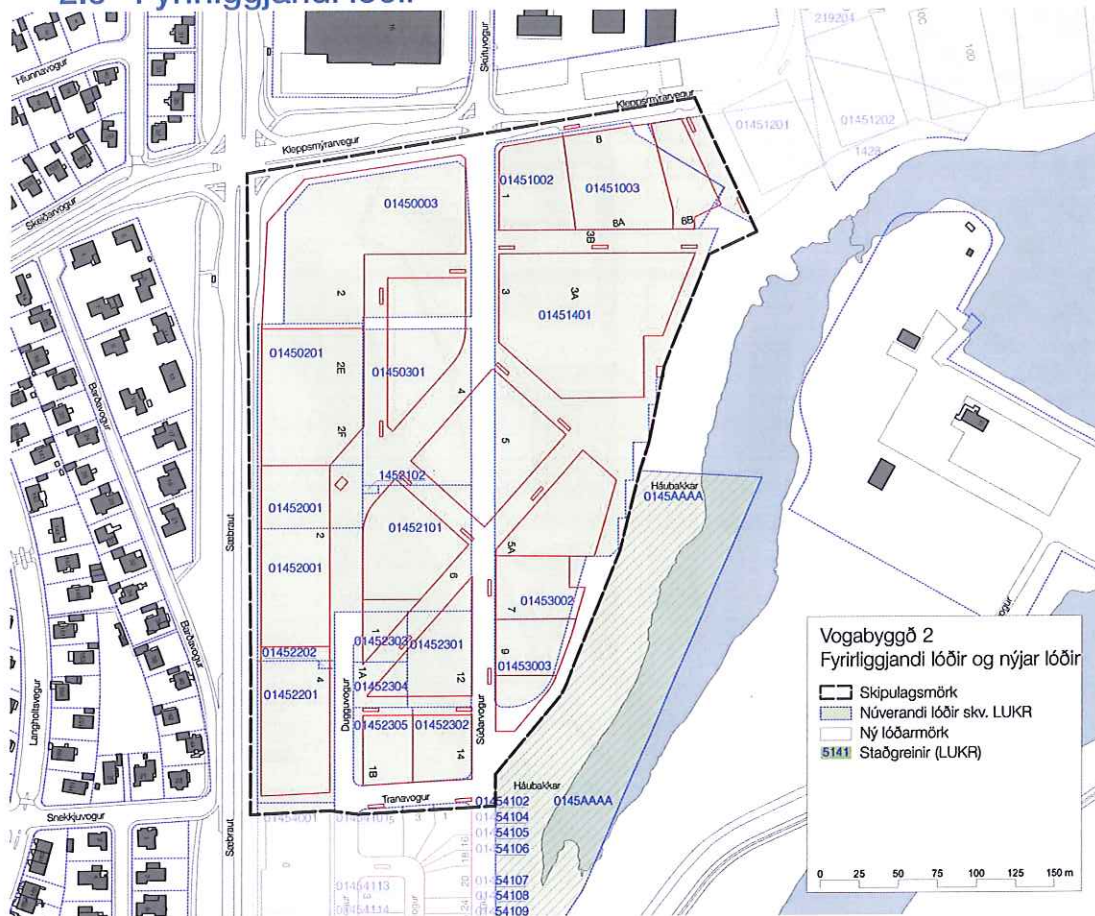
2.2 Afmörkun deiliskipulags



Svæðið sem deiliskipulag Vogabyggðar – svæði 2 nær til afmarkast af Sæbraut til vesturs, Kleppsmýrarvegi og Kjalavogi til norðurs, strandsvæði Elliðaárvogs til austurs og Tranavogi til suðurs og er það svæði kallað Vogabyggð 2 - Norðursvæði. Austan við skipulagssvæðið eru Háubakkar, friðlýstar náttúruminjar.

Afmörkun deiliskipulags byggir á þeim rökum að svæðið myndar heildstæða einingu sem nær yfir landnotkun miðsvæðis og íbúðarbyggðar og er innan afmarkaðs landsvæðis.

2.3 Fyrirliggjandi lóðir



Í samræmi við deiliskipulagstillögu eru skilgreind ný lóðarmörk. Við gildistöku deiliskipulags fyrir Vogabyggð - svæði 2 falla lóðarmörk fyrirbyggjandi lóða sjálfkrafa úr gildi.

Skýringarmyndin „Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir“ sýnir fyrirbyggjandi 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 og dreifistöðvar eru afmarkaðar milli götu og gangstéttar í göturymi.

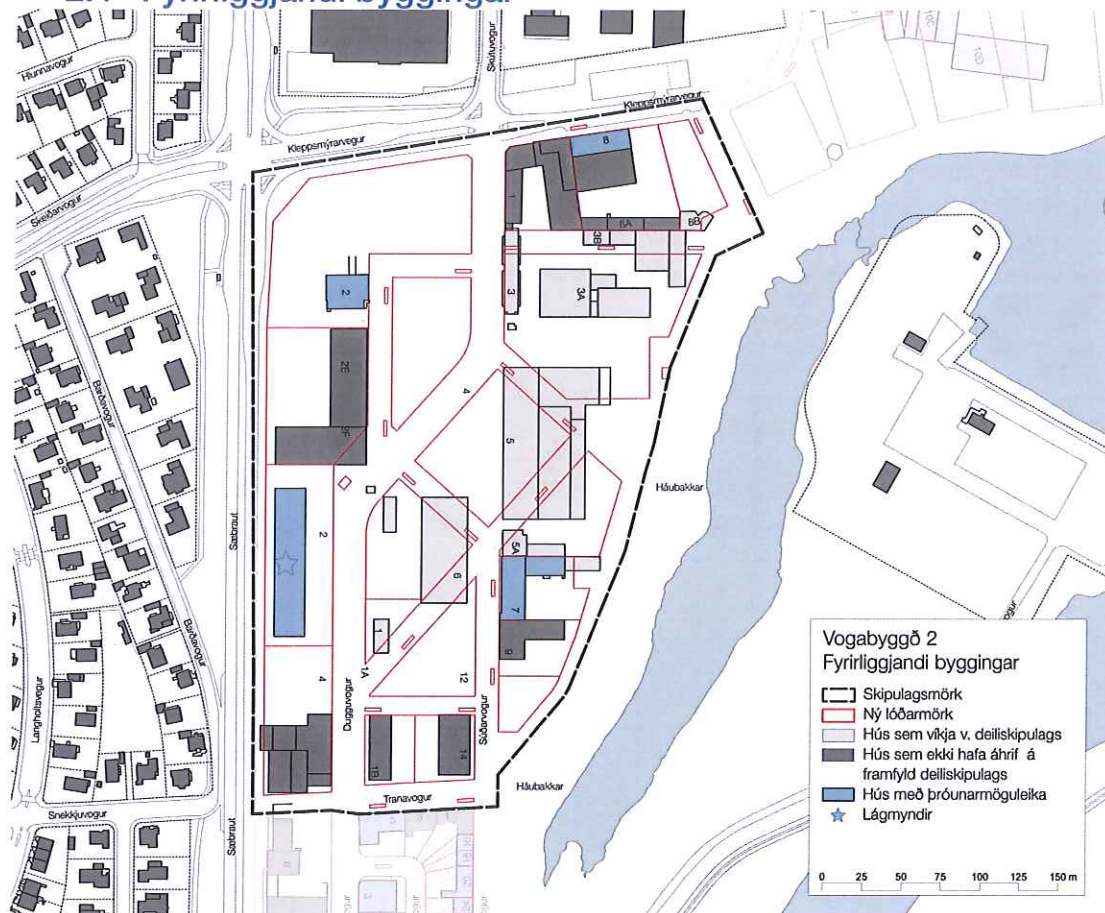
Yfirlit fyrirbyggjandi lóða á skipulagssvæðinu, skv. LUKR grunni Reykjavíkurborgar og fasteignaskrá, sýnir eftirfarandi upplýsingar: landnúmer, staðgreinir, heiti lóðar, húsnúmer, notkun, lóðarstærð í m².

LANDNR	STADGR	HEITI	HNR	NOTKUN	Lóð m ²	LUKR
105603	1451003	Kleppsmýrarvegur	8AB	Viðskipta þjón. lóð	5002	5018
105602	1451002	Súðarvogur	1	Viðskipta þjón. lóð	2814	2787
105601	1451401	Súðarvogur	3-5	Viðskipta þjón. lóð	21862	21863
105598	1450301	Súðarvogur *	4	lðnaðar athafnalóð	6898	6898
105607	1452102	Súðarvogur	6A	Spennistöð	50	50
105606	1452101	Súðarvogur	6	lðnaðar athafnalóð	5510	5510
105615	1453002	Súðarvogur	7	lðnaðar athafnalóð	2152	2152
105616	1453003	Súðarvogur	9	lðnaðar athafnalóð	2120	2120
105610	1452301	Súðarvogur	12	lðnaðar athafnalóð	2484	2484
105611	1452302	Súðarvogur	14	lðnaðar athafnalóð	1738	1738
105612	1452303	Dugguvogur	1	lðnaðar athafnalóð	1000	1000
105613	1452304	Dugguvogur *	1A	lðnaðar athafnalóð	1000	1000
190750	1452305	Dugguvogur *	1B	lðnaðar athafnalóð	1845	1846
105599	1450003	Súðarvogur	2	Viðskipta þjón. Lóð	10846	10847
105597	1450201	Súðarvogur	2E-2F	Viðskipta þjón. Lóð	6030	6025
105605	1452001	Dugguvogur	2	lðnaðar athafnalóð	7746	7746
105608	1452201	Dugguvogur	4	lðnaðar athafnalóð	4433	4360
105609	1452202	Dugguvogur **	0	Viðskipta þjón. Lóð	50	50
Samtals núverandi lóðir - Vogabyggð 2					83580	83494

* Viðbótarupplýsingar frá Fasteignaskrá

** Vantar í Fasteignaskrá, kemur fram á LUKR

2.4 Fyrirliggjandi byggingar



Á skipulagssvæðinu er fjölbreyttur húskostur að stærð, gerð og gæðum, reistur á árunum 1957-1995. Þar „eru nokkur fágæt og áhugaverð dæmi um atvinnuhúsnæði frá 6. og 7. áratug 20. aldar. Svæðið hefur byggst upp án formlegs skipulags. Byggðin er sundurleit og stakstæð húsin bera vott um óllka strauma og viðhorf í byggingarlist upp úr miðri 20. öld. Annars vegar eru dæmi um mótternisma í alþjóðlegum anda [...] [og] hins vegar klassísk dæmi um iðnaðarhús.“¹

Á eftirfarandi lóðum með heimildir eru byggingar metnar með þróunarmöguleika og verndargildi skv. Byggðakönnun Borgarsögusafns:

- Dugguvogur 2 (rauður flokkur)
- Súðarvogur 2 (rauður flokkur)
- Súðarvogur 7 (ekki verndunarákvæði – nýtt hlutverk)

Mælt er til að þessar byggingar standi og fái nýtt hlutverk í nýrri byggð sem söguleg tenging og vitnisburður um atvinnusögu Reykjavíkur. Nánar er fjallað um þessar byggingar í sérskilmálum.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 20. janúar 2016 var fjallað um varðveislumat húsa á lóðunum Súðarvogur 2 og Dugguvogur 2. Niðurstaðan er að ekki er gerð krafa um varðveislu þessara húsa. Aftur á móti skal varðveita listaverk Gerðar Helgadóttur á vesturhlíð húss við Dugguvog 2, sjá sérskilmála.

Byggingar sem þurfa að víkja til þess að framfylgja deiliskipulaginu eru á eftirfarandi lóðum:

- Dugguvogur 1.
- Kleppsmýrarvegur 8B.
- Súðarvogur 3, 3A, 3B, 5, 5A.
- Súðarvogur 6.
- Súðarvogur 7 (austasta byggingin, sem er óskráð í Fasteignaskrá).

Samkomulag liggur fyrir við viðkomandi lóðarhafa um að fjarlægja skuli allar byggingar á lóðum, sem hafa áhrif á að framfylgja megi deiliskipulagsáætlun. Tímamörk niðurrifs eru samkvæmt framkvæmdaáætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingu innviða eins og veitukerfi, götur og almenningsrými.

¹ Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun 2016, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171, bls. 138.

Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa: 09- Dags:02 02 2017

Yfirlit fyrirbyggjandi húsbygginga á skipulagssvæðinu, skv. LUKR grunni Reykjavíkurborgar 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	MHL NR	STADGR	HEITI	HNR	GERD	NOTKUN	FJ HAED	BYGGAR	BTIG	BRFLM	BRRUM
105599	1	1450003	Súðarvogur	2	9	Skrifst-verkstæði	1	1957	7	1342,4	4546
105597	2	1450201	Súðarvogur 2E-2F	2R	8	Vörugeymsla	2	1985	7	1763,4	9273
105597	3	1450201	Súðarvogur 2E-2F	2R	8	Vörugeymsla/skrifst.	1	1988	7	2434,8	11023
105605	2	1452001	Dugguvogur**	2	7	lónaðarhús	1	1972	7	3861,1	15790
105608	1	1452201	Dugguvogur	4	7	lónaðarhús	2	1973	7	2824,8	12499

Núverandi húsnæði á miðsvæði - Vogabyggð 2

12227

* Viðbótarupplýsingar frá Fasteignaskrá

** Byggingarmagn í samræmi við Fasteignaskrá

LANDNR	MHL NR	STADGR	HEITI	HNR	GERD	NOTKUN	FJ HAED	BYGGAR	BTIG	BRFLM	BRRUM
105603	2	1451003	Kleppsmýrarvegur 8		9	Sérhæfð eign	1	1966	7	490	2860
105603	4	1451003	Kleppsmýrarvegur 8		7	lónaðarhús	1	1975	7	1258,9	4606
105603	5	1451003	Kleppsmýrarvegur 8		8	Vörugeymsla	1	1975	7	844,7	4223
105602	4	1451002	Súðarvogur	1	8	Vörugeymsla	-1	1982	7	282	761
105602	5	1451002	Súðarvogur	1	9	Spennistöð	1	1983	7	22	79
105602	6	1451002	Súðarvogur	1	9	Opið skýli	1	1983	7	370	0
105602	7	1451002	Súðarvogur	1	9	Opið skýli	1	1981	7	1100	0
105601	1	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	7	lónaðarhús	1	1963	7	937	5604
105601	5	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	1	1963	7	575	2875
105601	9	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	6	Skrifstofubygging	1	1983	7	1486,5	5283
105601	10	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Opið skýli	1	1974	7	590	0
105601	11	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	1	1979	7	36	216
105601	12	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	1	1985	7	2086,6	19249
105601	13	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	7	lónaðarhús	1	1963	7	1515	7777
105601	16	1451401	Súðarvogur 3-5*	3R		Vörugeymsla		1955		35	
105601	18	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	7	lónaðarhús	2	1994	8	339,5	2648
105601	19	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	1	1985	7	250	1600
105601	20	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	9	Hliðvarðarskýli	1	1984	7	18,5	55
105601	21	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	0	1975	7	995	4055
105601	22	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	9	Opið skýli	1	1963	7	540	0
105601	24	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	9	Opið skýli	1	1963	7	630	0
105598	1	1450301	Súðarvogur*	4		lónaðarhús		1955			
105607	1	1452102	Súðarvogur	6A	9	Spennistöð	1	1985	7	22,5	79
105606	1	1452101	Súðarvogur	6	7	lónaðarhús	1	1962	8	1943	10724
105606	6	1452101	Súðarvogur	6	8	Vörugeymsla	1	1982	7	181,4	816
105615	1	1453002	Súðarvogur	7	7	lónaðarhús	1	1961	7	751,4	2210
105615	2	1453002	Súðarvogur	7	7	lónaðarhús	2	1985	7	2270,3	7404
105616	1	1453003	Súðarvogur	9	7	Tækni	1	1963	7	972	3766
105611	1	1452302	Súðarvogur	14	7	lónaðarhús	0	1967	7	866	4117
105612	1	1452303	Dugguvogur	1	7	lónaðarhús	1	1981	8	202	962
190750	1	1452305	Dugguvogur 1B*	1		lónaðarhús	1	1984		1047,6	
105599	2	1450003	Súðarvogur	2	7	lónaðarhús	1	1957	7	573,7	2618
			Súðarvogur	12						0	
			Dugguvogur	1A						0	

Núverandi húsnæði á íbúðarbyggð - Vogabyggð 2

23232

* Viðbótarupplýsingar frá Fasteignaskrá

2.5 Lóðir án heimilda

Innan deiliskipulagssvæðisins eru lóðir án heimilda.

- Dugguvogur 1b.
- Súðarvogur 2EF.
- Súðarvogur 9
- Súðarvogur 14
- Kleppsmýrarvegur 8

Deiliskipulagið heimilar engar breytingar eða uppbyggingu á þessum lóðum. Lóðirnar halda fyrirbyggjandi skilgreiningu skv. Fasteignaskrá. Kvaðir og skyldur sem koma fram í Almennri greinargerð og Skilmálum um húsbyggingar og sérskilmálum þessara lóða gilda um lóðir án heimilda. Öll starfsemi á þessum lóðum skal falla að landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og skilyrðum fyrir starfsemi innan Vogabyggðar. Sjá sérskilmála og kafla 5. Samfélag og 5.1 Starfsemi – Atvinna og störf í Almennri greinargerð.

2.6 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki

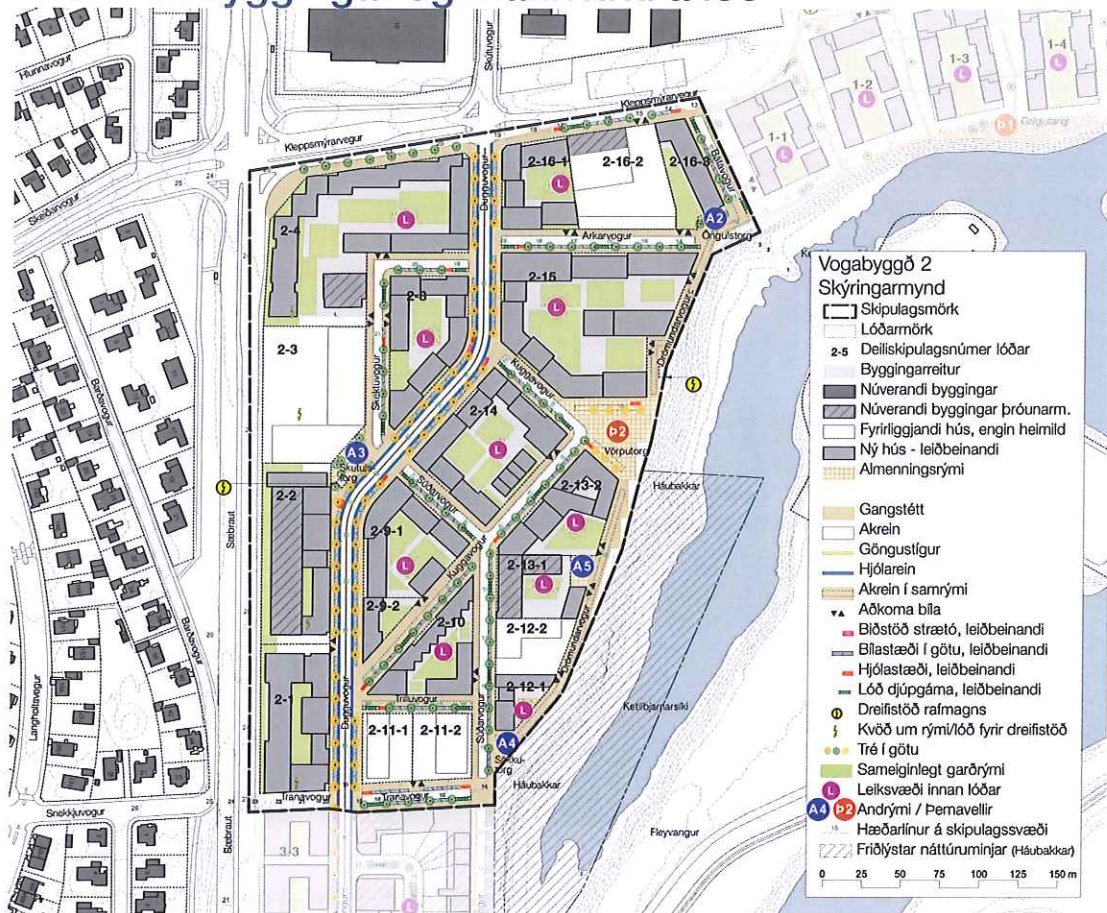


Deiliskipulag **Vogabyggðar 2** gerir ráð fyrir:

- **2,4ha miðsvæði.** Þar getur hámarksbyggingarmagn húsnæðis (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST50, orðið allt að 43.400m² og bíla- og hjólageymslur (A+B rými) allt að 13.000m². Heildarbyggingarmagn á miðsvæði getur orðið allt að 56.400m².
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðarhúsnæði og getur fjöldi íbúða á miðsvæði orðið allt að 90. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó.
 - Fyrirliggjandi byggingar á miðsvæði eru 7.752m². Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.
- **7,5ha íbúðarbyggð.** Þar getur hámarksbyggingarmagn húsnæðis (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST50, orðið allt að 85.000m² og bíla- og hjólageymslur (A+B rými) allt að 21.300m². Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð getur orðið allt að 106.300m².
 - Fjöldi íbúða í íbúðarbyggð getur orðið allt að 850. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó flötur íbúðarhúss.
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir atvinnustarfsemi 16.900m².
 - Fyrirliggjandi byggingar í íbúðarbyggð eru 23.250m². Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.

Í sérskilmálum fyrir hverja lóð kemur fram hámarks- og lágmarksbyggingarmagn, hæð húsa, fjöldi íbúða og bílastæða, starfsemi, kröfur um gróðurpekju og sameiginleg garðrými, athugasemdir um hljóðvist og aðrar kvaðir.

3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð



Markmið skipulags Vogabyggðar er að skapa jákvæðar forsendur fyrir áhugaverða og vistvæna byggð þar sem húsbyggjendur 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 framkvæmdaaðilar 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, sem 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 almenningsrýmis og svæða.
- 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 atvinnuhúsnaði.
- Gæði byggðar í manneskjulegum mælikvarða.

3.1 Byggðarmynstur



Yfirlitsmynd

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði í nýbyggingum ásamt því að nokkur fyrirliggjandi hús standi áfram og fái nýtt hlutverk.

Byggðarmynstur Vogabyggðar einkennist af randbyggð sem er samfelld húsaröð að götu með aflokuðum gördum. Götumynd Drómundarvogs hefur þá sérstöðu að húsagarðar opnast að strandsvæðinu. Landslag skipulagssvæðisins og hæð húsa er nýtt til hins ýtrasta til að ná því markmiði að sem flestar íbúðir njóti útsýnis yfir Elliðaárvog. Á skipulagssvæðinu rís land hæst á norð-vesturhluta þess og lækkar um 8-10 metra til austurs að Háubökkum sem eru friðlýstar náttúruminjar rétt utan skipulagssvæðisins. Byggingar eru hæstar, fimm hæðir, á vestur- og norðurjaðri Vogabyggðar. Í austurhluta hverfisins eru byggingar þrjár hæðir eða lægri. Heimild er fyrir einnar til þriggja hæða turnbyggingu ofan á skilgreindum húshornum.

Nýbyggingar skulu hafa innbyggðan sveigjanleika og svigrúm fyrir mismunandi notkun á líffíma þeirra.

Heimilt er að hafa íbúðir á miðsvæði og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði í samræmi við skilgreiningu á landnýtingu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Sjá nánar kafla 5. Samfélag og kafla 5.1 Starfsemi – atvinna og störf í Almennri greinargerð.

3.1.1 Byggingarlist



Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg

Gæði og vishæfi 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. Lögð er áhersla á gæði, fagmennsku og vandvirkni og hvatt til heildrænnar hugsunar í hönnun og allri framkvæmd á deiliskipulagssvæðinu. Mikilvægt er að listrænt framlag fléttist inn í undirbúning framkvæmda og sé hluti af hönnunarferlinu.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að Reykjavík verði í forystuhlutverki um gæði manngerðs umhverfis og áhersla lögð 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 vega þungt en [...] form, útlit og fegurð þessarar samhæfingar skerfa úr um gæði verksins.“

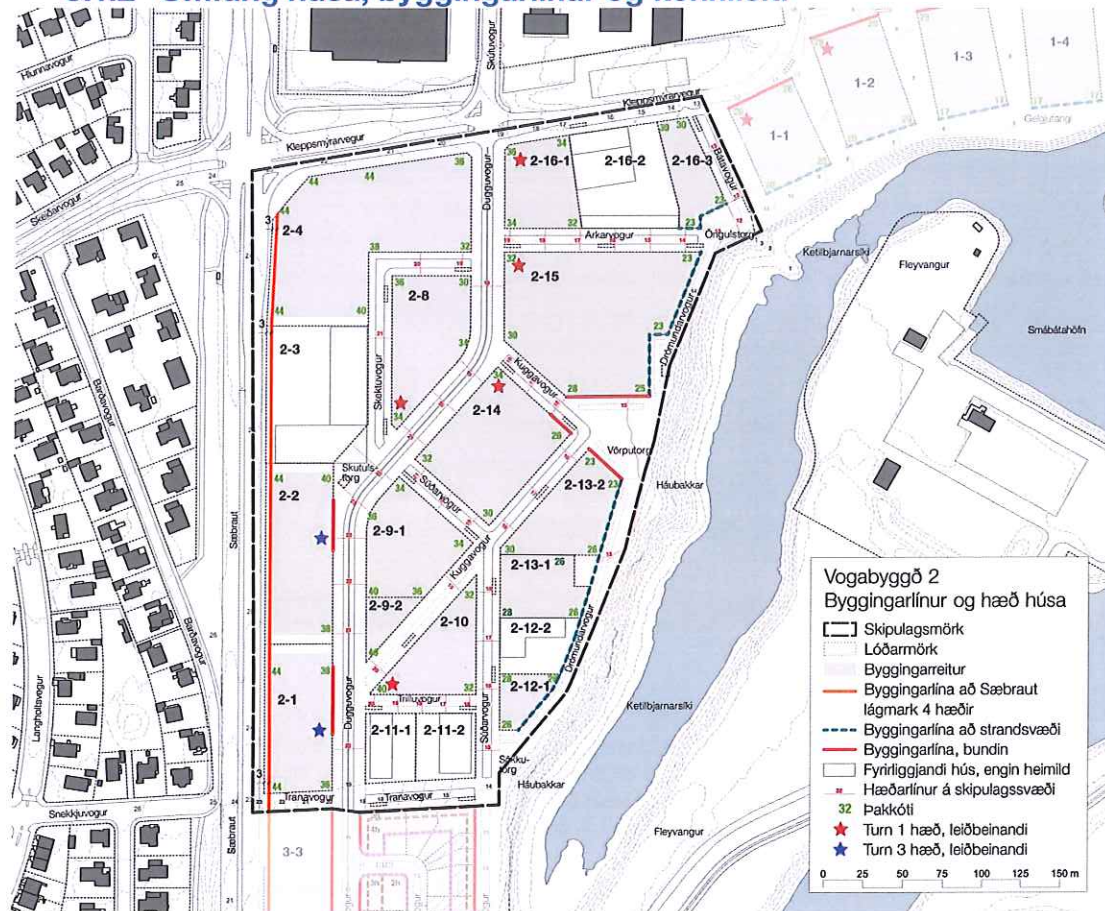
Í stefnu Íslenskra stjórnvalda í byggingarlist, Menningarstefnu í mannvirkjagerð, segir að „Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma. Mannvirki, sem vandað er til, ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, hvort heldur litið er til lægri viðhalds- og rekstrarkostnaðar eða sveigjanlegra fyrirkomulags og notagildis á líftíma þess. Þá hefur vönduð byggingarlist og góð borgarrými 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.“

Gerð er krafa um vandaða og metnaðarfulla byggingarlist í Vogabyggð.



Dæmi um mannlíf við Drómundarvog

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 hærri en uppgefinn þakkóti 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 deiliskipulagssupprætti. 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 frávík.

Almennt skal miða við að salarhæð íbúðarhúsnæðis sé 2,8m eða hærri. Salarhæð húsnæðis á fyrstu hæð skal a.m.k. vera 3,5m. Bílageymslur geta verið að hluta til neðan- og/eða ofanjarðar. Flatarmál bílageymslna er hluti heildarbyggingarmagns á lóð. Bílageymsla og húsnæði skulu rúmast innan þess ramma sem þakkóti í öllum hornum lóðar afmarkar.

Allt húsnæði á miðsvæði og á fyrstu hæð íbúðarbyggðar skal hafa innbyggðan sveigjanleika þannig að það nýtist fyrir ýmiss konar starfsemi, allt frá því að vera íbúðarhúsnæði að hluta til eða öllu leiti, stoðrymi íbúðarhúsnæðis eða húsnæði fyrir atvinnustarfsemi sem hæfir íbúðarbyggð, eins og verslun, verkstæði og þjónusta. Á fyrstu hæð við Dugguvog og Vörputorg er gerð krafa um að minnst 50% götuhliðar húsnæðis hafi gluggahlið að götu og henti fyrir atvinnustarfsemi eins og verslun og þjónustu.

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 aðalinngang frá götu. Það tryggir meira líf í götunni og greiða leið að þjónustu hverfisins, eins og að djúpgámum, verslunum o.fl. Aðkoma akandi er sýnd á yfirlitsmynd „Bíla- og hjólastæði gesta“. Allar íbúðir skulu hafa aðgang að garðrymi í gegnum sameign.

Á lóðum miðsvæðis er byggingarlína að Sæbraut 3m frá nýjum lóðarmörkum. Deiliskipulagið tekur með þessu tillit til möguleika á breikun Sæbrautar og gefur eftir aukið rými fyrir vegstæði.

Byggingar skulu vera innan byggingarreits í öllum víddum.

Höf / Yfirf.: SM / HOA
Teiknistofan Tröð
Jaakko van 't Spijker, Felixx
Verkkaupi: Reykjavíkurborg

Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð
Útgáfa: 09- Dags:02 02 2017

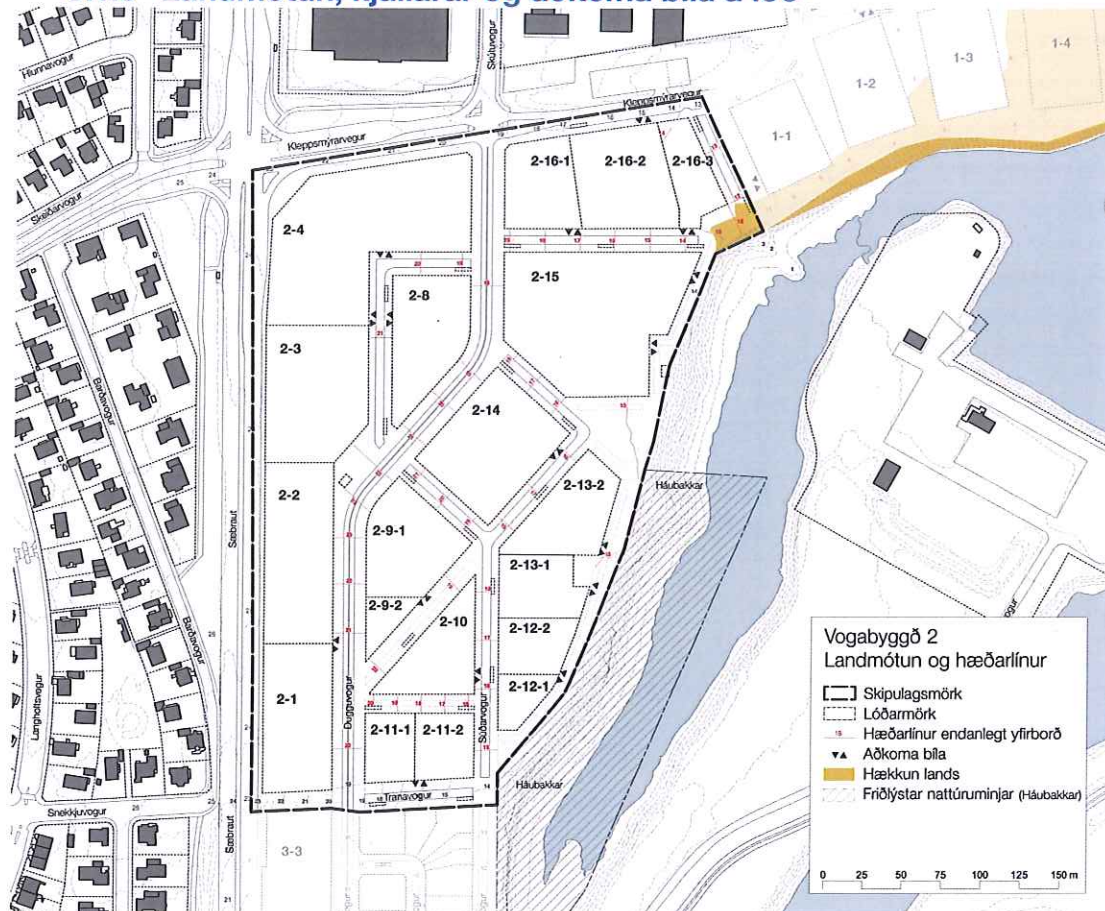


Vogabyggð yfirlitsmynd



Dæmi um uppbyggingu við Vörpurtorg

3.1.3 Landmótun, kjallarar og aðkoma bíla á lóð



Á skipulagssvæðinu er víða töluverður landhalli. 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. Innkeyrsla er að jafnaði þar sem lóðin liggur lægst í landi. Þar sem lóðir eru samliggjandi skal vera ein sameiginleg aðkoma, sjá kvaðir í sérskilmálum. Lóð 2-15 er sýnd með tvær aðkomur. Þar er valkostur að nota aðra hvora eða báðar.

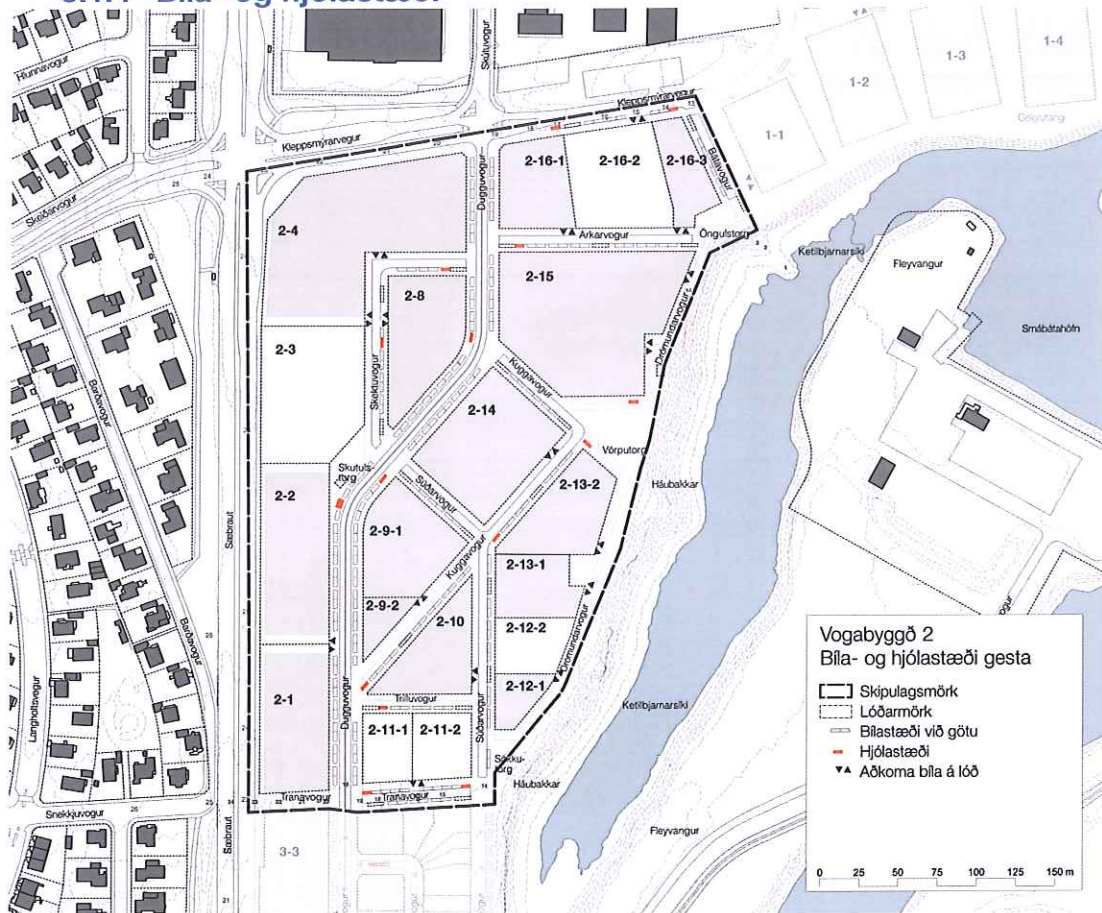
Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er gerð grein fyrir fjölda bíla- og hjólastæða og hámarksbyggingarmagni fyrir bíla- og hjólageymslur. Í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og skal það gert í samráði við Veitur samkvæmt gildandi verklagsreglum. Hjólageymslur skulu vera hluti af húsbyggingu eða bílageymslu. Bílageymsla og húsbygging skulu rúmast innan þeirra hæðartakmarkana þess ramma sem þakkóti í öllum hornum lóðar afmarkar. Þakkóti er tilgreindur í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

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

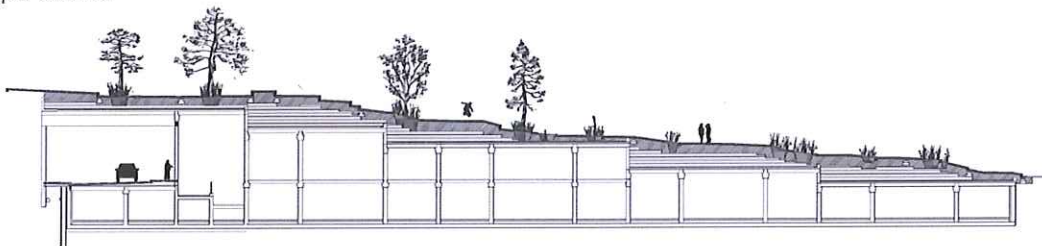
Öll röskun á lögnum, innviðum og aðliggjandi lóð er á ábyrgð lóðarhafa sem framkvæmir og skal hann bæta allt það tjón sem kann að koma upp og skilja við umhverfið að loknum framkvæmdum í sama ástandi og áður en framkvæmdir hófust.

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

3.1.4 Bíla- og hjólastæði



Gerð er krafa um að bíla- og hjólastæði sem tilheyra húsum séu innan viðkomandi lóðar og hluti af húsbyggingu og heildarskipulagi lóðar. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. gildandi byggingarreglugerð og eru þau hluti af heildarfjölda bílastæða á lóð. Bílastæði utan lóða við götu teljast ekki til bílastæða aðliggjandi lóðar. Bílastæði utanhúss skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. grasseini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum. Við hönnun og útfærslu á bíla- og hjólageymslum skal taka mið af því að garðrými geta verið þar ofan á.



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

- 1 bílastæði / 100m² atvinnuhúsnæði.
- Lágmark 1 bílastæði / 120m² íbúðarhúsnæði.
- Hámark 1 bílastæði / íbúð eða sá fjöldi sem rúmast innan hámarks byggingarmagns fyrir bíla- og hjólageymslur sem kemur fram í sérskilmálum.
- 0,2 bílastæði / námsmannaíbúð eða þjónustuíbúð.
- 1 bílastæði / 130m² hótél og 1 bílastæði / 70m² ráðstefnuhótél.
- 1 hjólastæði / herbergi íbúðarhúsnæðis í aflokaðri hjólageymslu.
- 1 hjólastæði / 100m² atvinnuhúsnæði í aflokaðri hjólageymslu.

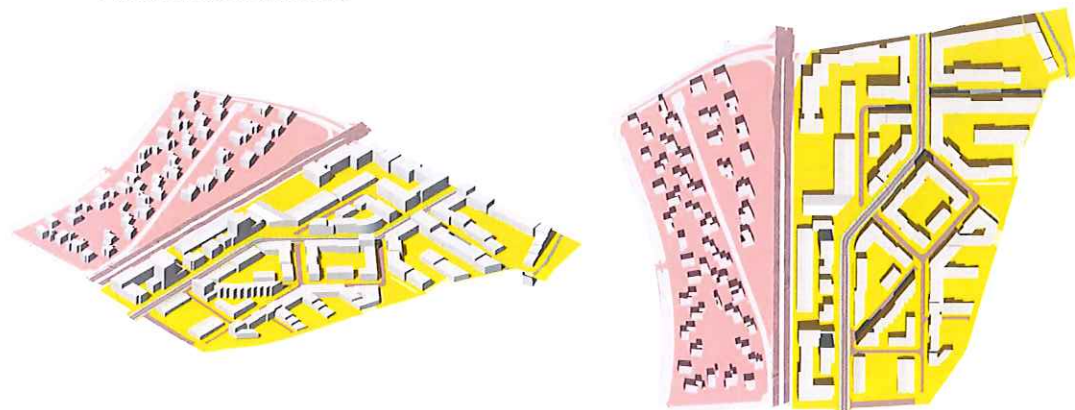
Bílageymslur skulu í útfærslu taka mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðrými og gróðurpekju ásamt því að taka tillit til landhalla og aðliggjandi lóða þegar það á við. Bíla- og hjólastæði skulu sýnd á aðaluppdrætti. Við hönnun og útfærslu á bílageymslum skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla.

3.1.5 Skuggavarp og skjólmyndun

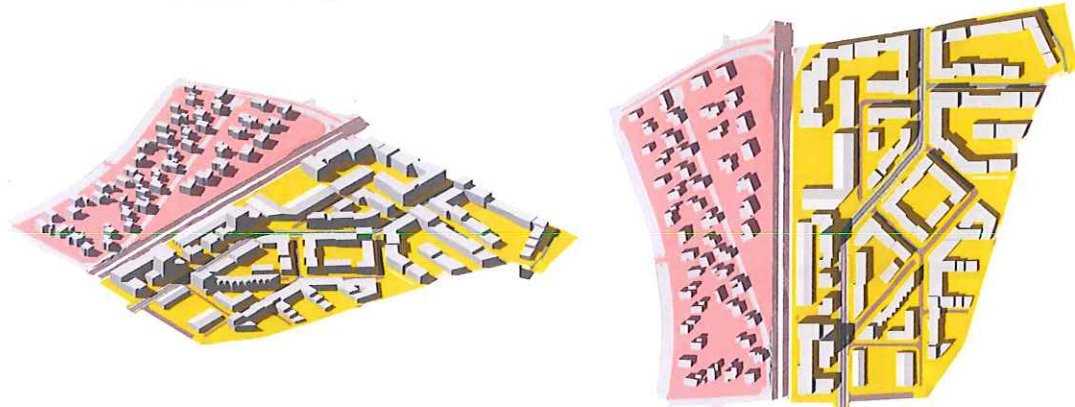
Skipulag svæðisins tekur sérstaklega á skjólmyndun í görðum íbúðarlóða gagnvart umferðarhávaða frá Sæbraut og Dugguvogi og norðanátt sem er ríkjandi á sólríkum dögum í Reykjavík. Skuggavarp bygginga á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



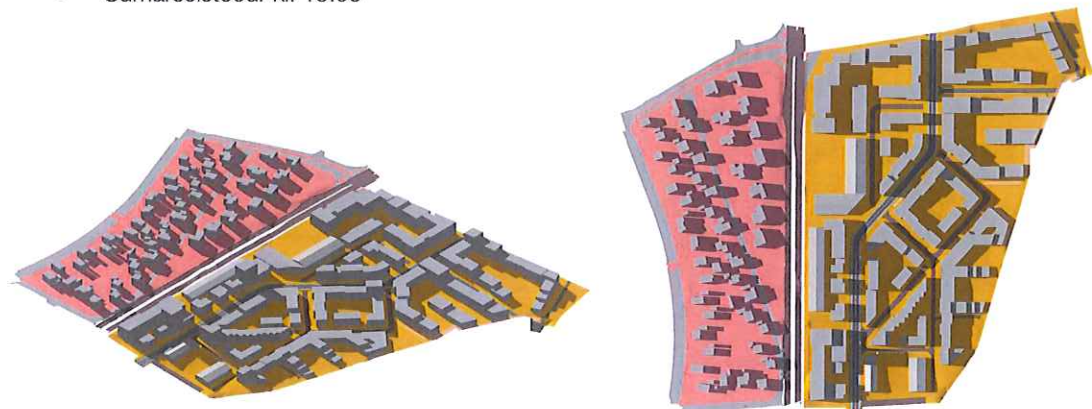
- Sumarsólstöður kl. 09:00



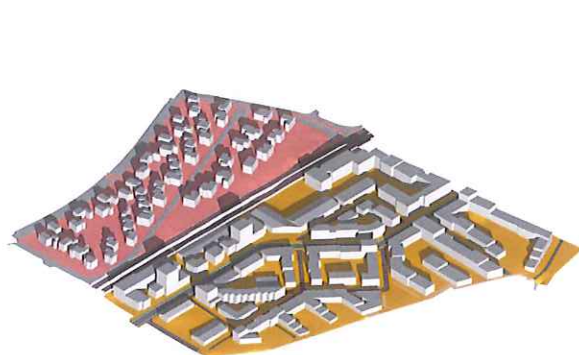
- Sumarsólstöður kl. 12:00



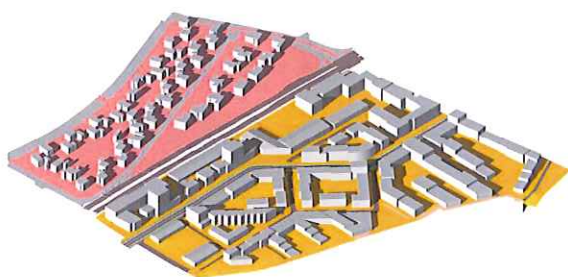
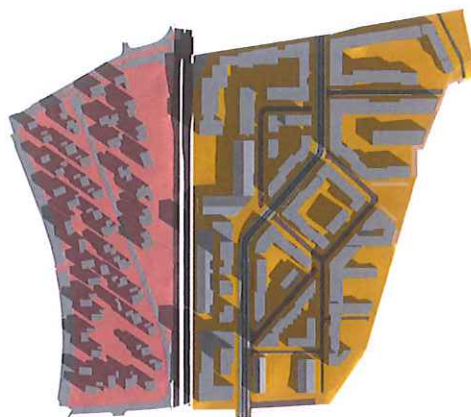
- Sumarsólstöður kl. 15:00



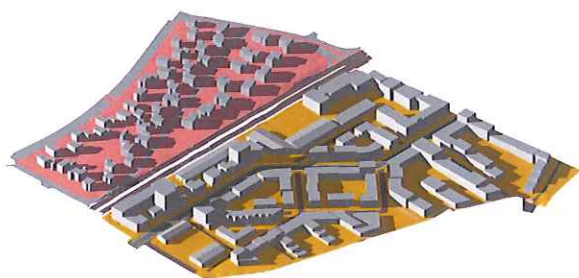
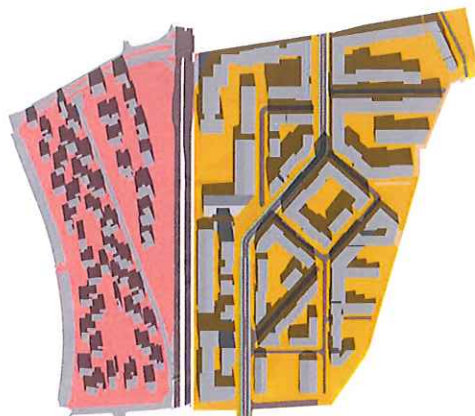
- Sumarsólstöður kl. 18:00



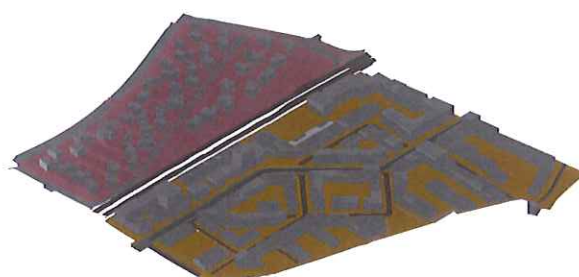
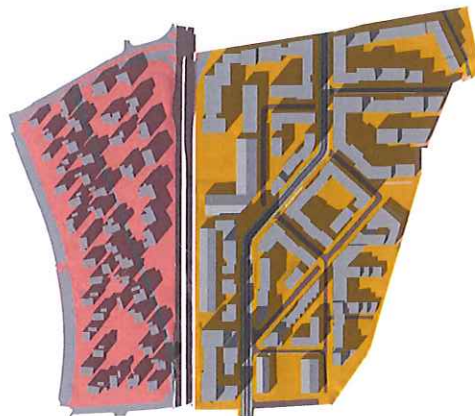
- Jafndægur kl. 09:00



- Jafndægur kl. 12:00



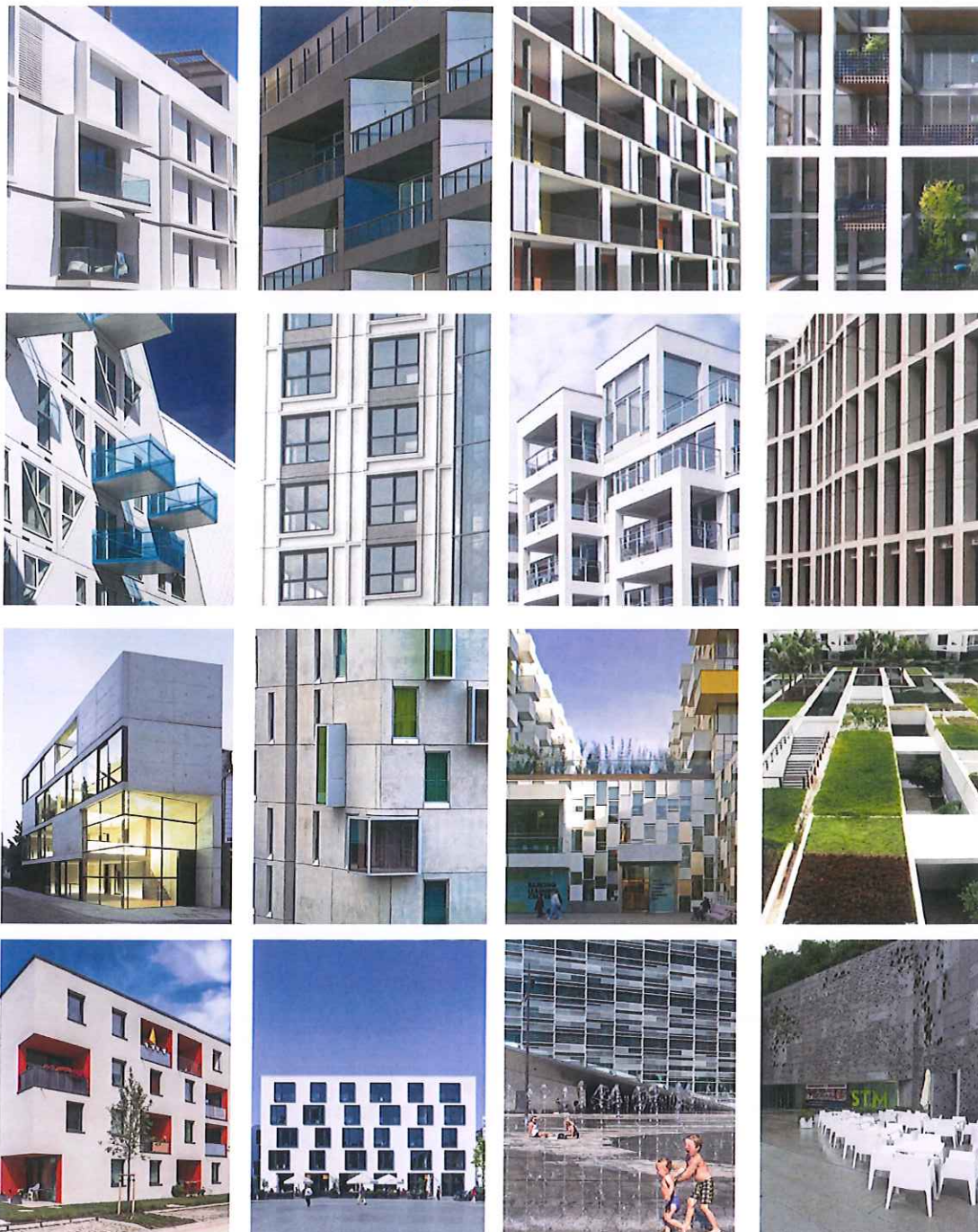
- Jafndægur kl. 15:00



- Jafndægur kl. 18:00



3.1.6 Útlitshönnun húsbygginga



Dæmi um útlit bygginga, ljóst yfirbragð, fjölbreytni, gróður

Ásýnd og yfirbragð Vogabyggðar skal einkennast af ljósum byggingum sem endurspegla 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.

3.1.7 Kennileiti - turn

Á einstaka stöðum er heimilt að byggja turn eða kennileiti sem nær upp fyrir uppgefinn þakkóta, eina eða allt að þrjár hæðir á lóðum 2-1 og 2-1. Þessir staðir eru merktir með stjórnun á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“ og á deiliskipulagsupprætti. Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka lóðir. Um þessa byggingarluta gilda sömu skilmálar og um aðra hluta mannvirkisins og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit og útfærslu randbyggðarinnar. Kennileiti eða turn er hluti af byggingarmagni lóðar.

3.1.8 Svalir, sólskálar og skyggni

Svalir, sólskálar og skyggni á nýbyggingum mega mest ná 0,6m út fyrir byggingarreit. Lágmarkshæð frá jörðu undir slíkar svalir skal ekki vera lægri en lágmarkshæð undir svalir skv. byggingarreglugerð. Það má koma fyrir svölum og sólskálum utan á fyrirliggjandi byggingum, hámarks dýpt frá húshlið er 1,6m og hámarks breidd 3m fyrir hverja 10m húshliðar.

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

3.1.9 Skilti

Skilti eru aðeins leyfð á fyrstu hæð húsa við Dugguvog og við Vörputorg. Hvorki er heimild fyrir ljósaskiltum né skiltaflötum sem eru stærri en 1m². Ekki er heimilt að nota blikkandi ljósaskilti. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti. Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur.

3.1.10 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. Þetta ákvæði á bæði við um nýbyggingar og fyrirliggjandi byggingar. Gera skal grein fyrir loftræsingum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

Við frágang útloftunar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þakgörðum í a.m.k. 10m fjarlægð.

3.1.11 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 halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubíls. Vegna lokaðra inngarða er aðgengi körfubíla slökkviliðs að þeim ómögulegt. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

3.1.12 Meðhöndlun úrgangs

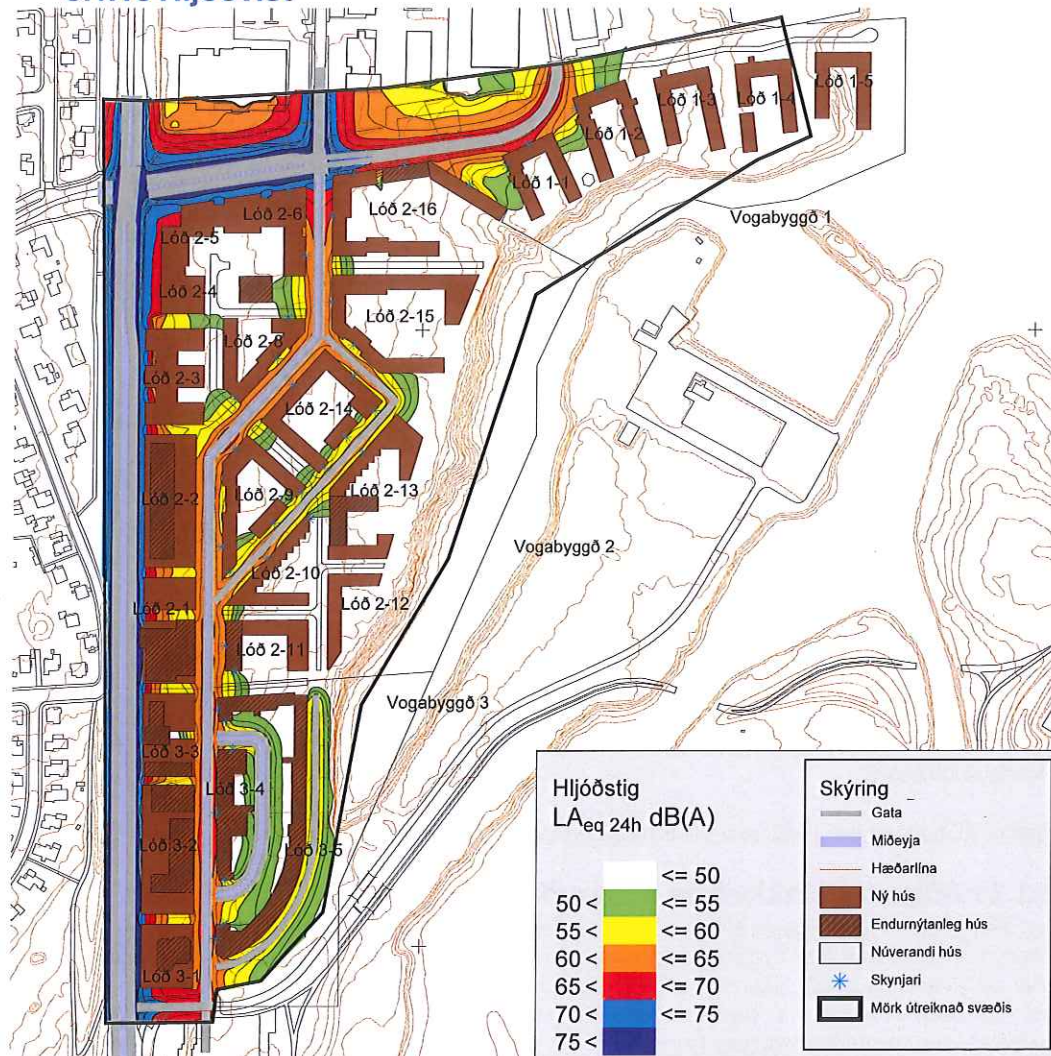
Sjá kafla 9.4 í almennri greinargerð. Í tengslum við allt atvinnuhúsnæði skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við þann rekstur sem er fyrirhugaður í húsnæðinu.

Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Sorpgámar skulu vera í aflokuðu rými sem er hluti byggingar.



Dæmi um djúpgáma við götu

3.1.13 Hljóðvist



Mynd: Kort 1 Umferð árið 2030 – Dynilnur 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 vegna umferðarhávaða fullnægjandi. Allar byggingar á deiliskipulagssvæðinu skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45.

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 Dugguvogi, viðunandi hljóðstig er á dvalarsvæðum íbúðarbyggðar, innan garða.

Ekki eru áætlanir um að byggja sérstakar hljóðvarnir vegna umferðarhávaða frá Sæbraut og Kleppsmýrarvegi. Húsbyggingar við þær götur draga úr umferðarhávaða innan Vogabyggðar. Haga skal efnisvali og hönnun húsbygginga þannig að hljóðstig vegna umferðarhávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta á bæði við um húsbyggingar og útirými. Hljóðvist íverurýma innanhúss að umferðargötum þarf að leysa með byggingartæknilegum aðgerðum, t.d. hljóðeinangrunargildi glugga og útvegga. Huga skal einnig að lausnum í göturýmum, á úthliðum, þaki og á lóð til að tryggja að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum á dvalarsvæðum íbúða utanhúss. Mikilvægt er að tryggja góða hljóðvist í öllum útirýmum, þ.m.t. göturýmum.

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

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



Dæmi um útfærslu á Dugguvogi sem verður aðalgata Vogabyggðar með áherslu á vistvænar samgöngur



Dæmi um hljóðisögsfleti

3.2 Lóð

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

Lóðir skulu sýndar á aðaluppdráttum og gerð grein fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum, sérnotafötum, stoðveggjum, skjólveggjum, ofanvatnslausnum, bíla- og hjólastæðum og öðru sem hönnuður og lóðarhafi telja mikilvæg 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 lóðum 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 yfirumsjón og ábyrgð á framkvæmd grunnrannsóknna.

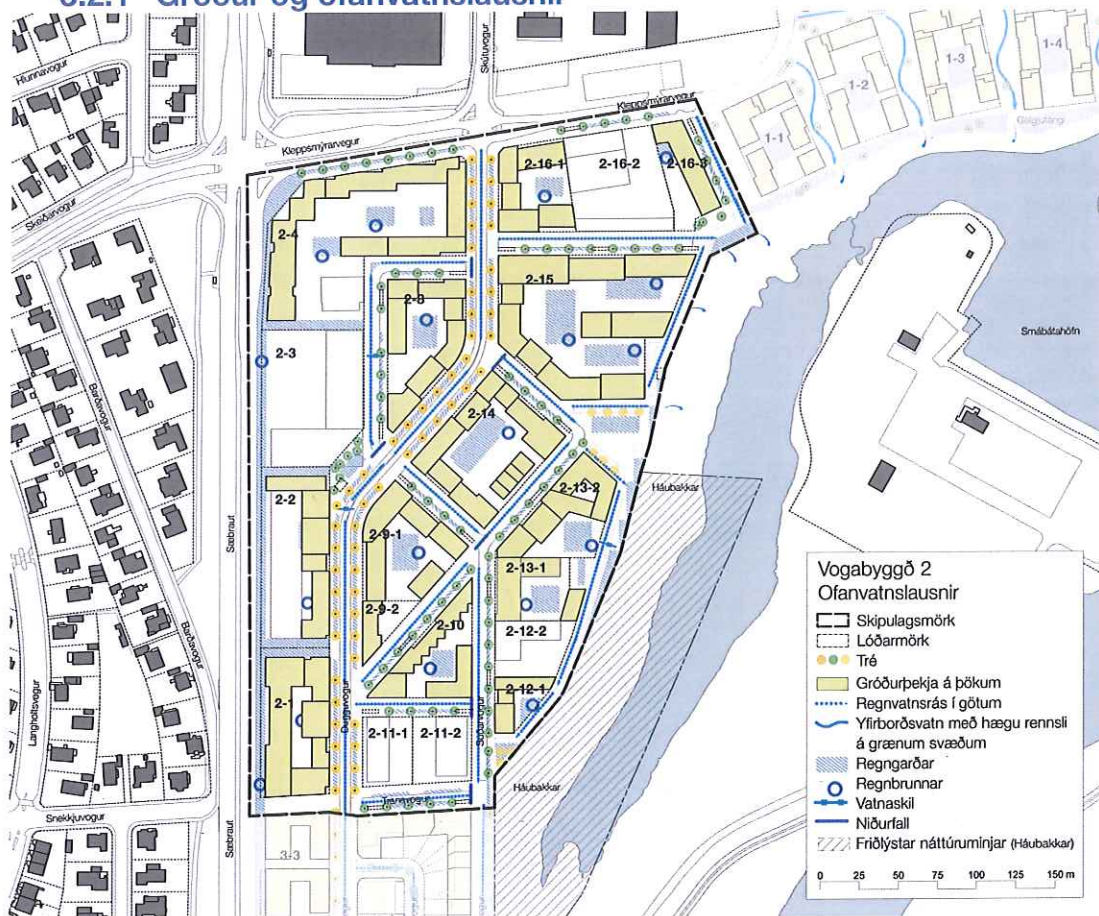


Myndin sýnir meginregla fyrir ofanvatnslausnir



Dæmi um gróðurþekju

3.2.1 Gróður og ofanvatnslausnir



Skipulag Vogabyggðar miðar við að allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Það á við bæði innan lóða og utan. Meðhöndlun ofanvatns innan lóðar er á ábyrgð lóðarhafa. Reykjavíkurborg ber ábyrgð fyrir meðhöndlun ofanvatns utan lóðar, þ.e. í götum og almenningsrýmum. Sjá nánar kafla 9.5 Ofanvatnslausnir í Almennri greinargerð.

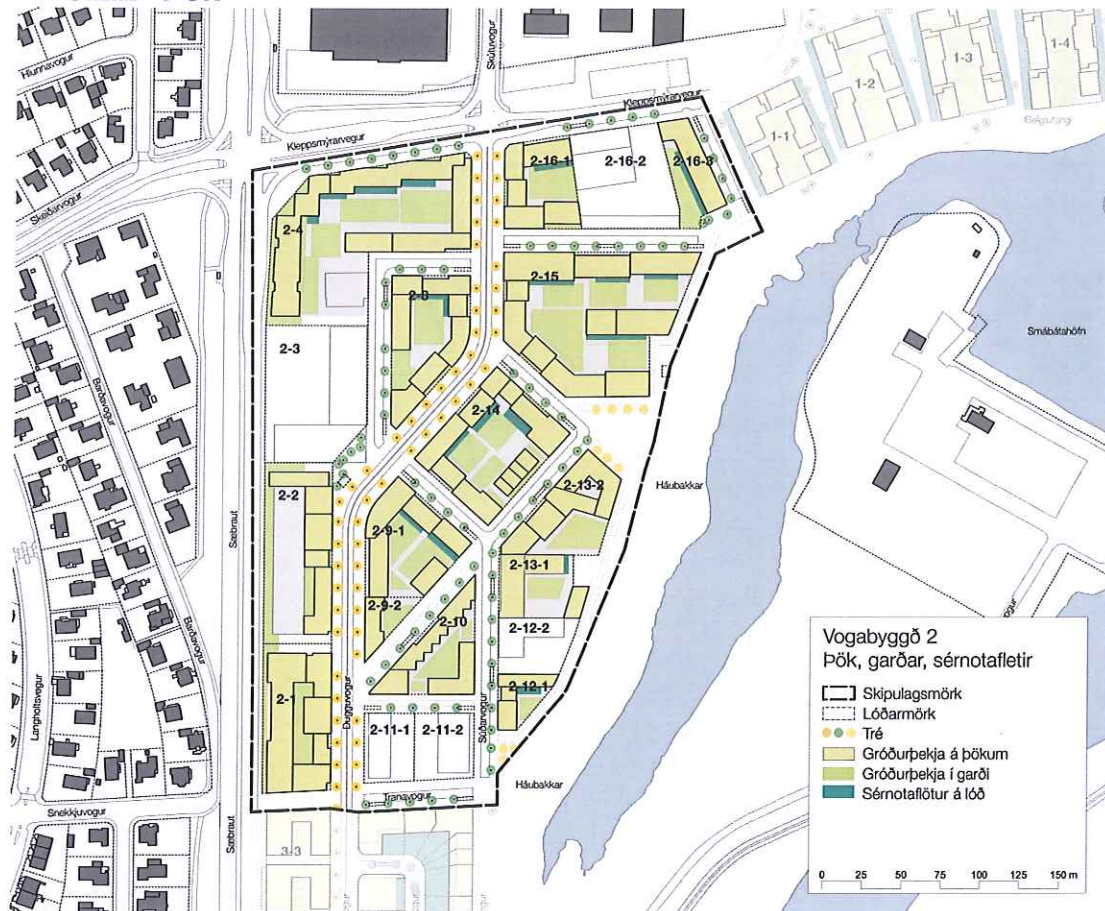
Hönnun og útfærsla bygginga, lóða, bíla- og hjólastæða skal taka mið af kröfum um gróður og blágrænar ofanvatnslausnir. Gróðurþekja skal að lágmarki vera 50% af flatarmáli lóðar. Mælt er með því að hún verði sem mest. Við hönnun og útfærslu lóðar skal taka mið af því að garðar og gróðurþekja geta verið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

Við hönnun og frágang húsbygginga og lóða skal sjá til þess að allt yfirborðsvatn fari í blágrænar ofanvatnslausnir 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, skógarkerfi og tröllahvönn og að gróðursetja aspir á öllu svæðinu. Mælt er til að notaðar séu íslenskar plöntur, sérstaklega í blágrænar ofanvatnslausnir.

Við Sæbraut skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum, trjám og fjölbreyttum gróðri. Fyrir utan fagurfræðilegan og vistfræðilegan tilgang þá er þetta gert til að skapa meiri tengsl milli gróins Vogahverfis og nýs hverfis í Vogabyggð. Sjá nánar kafla 7.4 Gróður, trjárækt og líffræðileg fjölbreytni í Almennri greinargerð.

Notkun á illgresis- og skordýraeitr er óheimil. Við notkun á áburði eða öðrum efnum á gróður 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.

3.2.2 Þök



Pakfletir húsbygginga gegna mikilvægu hlutverki hvað varðar gróðurpekju lóðar og blágrænar ofanvatnslausnir. Gerð er krafa um að a.m.k. 50% lóðarflatir sé þakinn gróðri.

Græn þök og önnur gróðurpekja 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. Lóðarhavar bera ábyrgð á að framfylgja kröfum um gróðurpekju á lóð sinni og er mælt með að hún verði sem mest.

Pegar 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 hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágu runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu.



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, gróðurpekja dregur úr áhrifum svifryks og annarri loftmengun.
- Kolefnisbinding.
- Styrkja vistkerfi. Margar tegundir úr villtri íslenskrí 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 og auka líffræðilega fjölbreytni.
- Orkusparandi áhrif
 - Kælandi áhrif á sólríkum dögum.
 - Einangrun frá kulda á köldum dögum.

3.2.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði



Dæmi um útfærslu á sameiginlegum garði og leiksvæði á lóð í íbúðarbyggð.

Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bílageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjáls. 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 sameiginlega garða

3.2.4 Sérnotafletir - einkagarðar

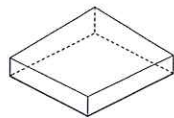
Íbúðum getur fylgt afnotaréttur af lóð / þakgarði í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotafleta íbúða í fyrirsparnarerindi og í byggingarleyfissókn.

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

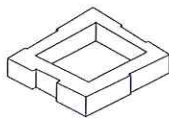
3.3 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð

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.

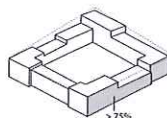
3.3.1 Uppbygging að lóðarmörkum



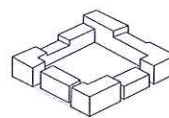
Lóðarmörk afmarka byggingarreit randbyggðar.



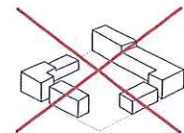
Gefið er upp hámarks byggingarmagn fyrir hverja lóð ásamt þak- og landkóta í hverju horni lóðar. Í sérskilmálum er tilgreindur mögulegur hæðarþjöldi húss t.d. 3-5 hæðir



Lágmark 75% úthliðar að götu skal vera í lóðarmörkum. Undantekning frá þessu ákvæði eru þar sem húsgarðar opnast að strandsvæðinu við Drómundarvog.

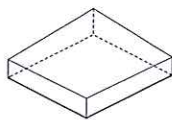


Skipta má húsum í einingar. Minnst 75% úthliðar að götu skal vera í lóðarmörkum. Undantekning frá þessu ákvæði eru lóðarmörk við Drómundarvog þar opnast húsgarðar að strandsvæðinu, græn punktálina.

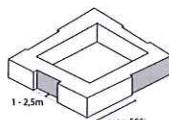


Of mikil uppskipting randbyggðar í aðskilda húshluta að götu raskar heildaryfirbragði. Frávik frá því skulu vera innan 25%.

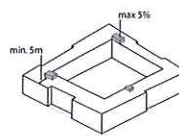
3.3.2 Úthliðar



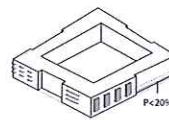
Úthliðar, innskot, útbyggingar, svalir, skyggni og þakbyggingar skulu vera í samræmi við heildstætt yfirbragð randbyggðar.



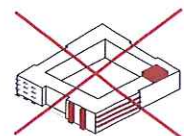
Samfelld úthlið húsa að götu skal mest vera 50% í lóðarmörkum. Dýpt innskota skal minnst vera 1m og mest 2,5m.



Minni háttar þakbyggingar, t.d. lyftuturn, eru heimilaðar. Fjarlægð þeirra frá götuhlið skal vera minnst 5m. Heildarflatarmál allra þakbygginga samanlagt á hverri lóð skal ekki vera meira en 5% af þakfleti húsa á lóð.

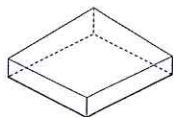


Óheimilt er að byggja svalir eða útbyggingar o.þ.h. á fyrstu hæð að götu. Bilageymsla má vera mest 20% af ásynd jarðhæðar.

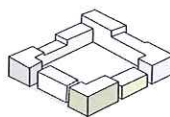


Ekki er heimild fyrir útbyggingar og svalaganga að götu. Stærð og staðsetning þakbygginga er takmörkuð.

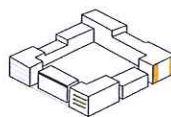
3.3.3 Efnis- og litaval



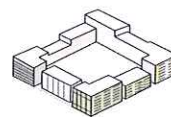
Leiðbeiningar um litaval og efnisnotkun.



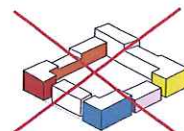
Úthliðar randbyggðar skulu vera í ljósum lit. Nota má mismunandi blæbrigði af hvítum lit. Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun og litavali á öllum lóðum randbyggðar.



Heimilt er, að hluta til, að vika frá ljósu litavali. Á það við t.d. í útbyggingum, innskotum, skygnum og gluggum.



Huga skal að heildaryfirbragði randbyggðar og hljóðvist utandyra við val á yfirborðsefnum utanhúss.



Fylgja skal stefnu um ljóst samræmt yfirbragð randbyggðar.

3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu á miðsvæði

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

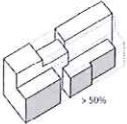
3.4.1 Uppbygging að Sæbraut og Dugguvogi



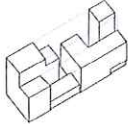
Sæbraut
Dugguvogi



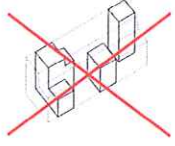
Sæbraut
Dugguvogi



> 50%



75%



Skilgreining á umfangi byggingarmagns, hæð, form og byggingarlínur. Byggingar eru hærri að Sæbraut en að Dugguvogi.

Húsbyggingar næst Sæbraut mynda hljóðvörn vegna umferðarhávaða.

Samfelld úthlið húsa að götu skal mest vera 50% í lóðarmörkum. Dýpt innskota skal mest vera 2,5m.

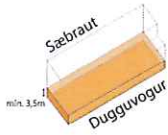
Skipta má húsum í einingar. Minnst 75% úthliðar húsa að Dugguvogi skal vera í lóðarmörkum.

Óheimilt er að skipta húsum upp í ósamfelldar einingar.

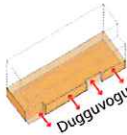
3.4.2 Fyrsta hæð við Dugguvog, inngangar og aðkoma bíla



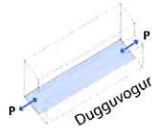
Sæbraut
Dugguvogi



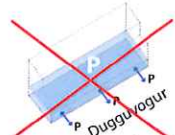
Sæbraut
Dugguvogi



min. 3,5m



P



Skilgreining á umfangi fyrstu hæðar.

Salarhæð fyrstu hæðar við götu skal ekki vera lægri en 3,5m. Verslun og þjónusta skal vera á fyrstu hæð við Dugguvog, þar skal minnst 50% götuhliðar vera með starfsemi sem þjónar almenningi.

Inngangar fyrir þjónustu skulu vera frá Dugguvogi.

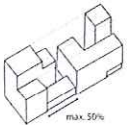
Bílageymsla má að hámarki vera 20% af ásýnd fyrstu hæðar að Dugguvogi. Aðkoma bílageymslu skal vera við lóðarmörk milli lóða.

Óheimilt er að aka inn í bílageymslu frá Dugguvogi.

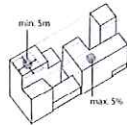
3.4.3 Innskot, aðkoma og bílastæði



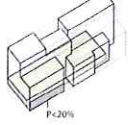
Sæbraut
Dugguvogi



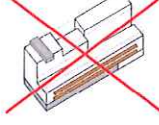
max. 50%



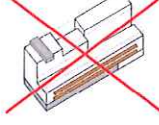
min. 5m



max. 5%



P=20%



Húsbygging skal hafa innbyggðan sveigjanleika sem gefur svigrúm fyrir mismunandi notkun á líftíma hennar.

Austurhlið bygginga skal vera mest 50% samfelld í lóðarmörkum. Dýpt innskota skal mest vera 2,5m frá úthlið byggingar.

Minni háttar þakbyggingar, (lyftuturnar o.þ.h.) eru heimilaðar í minnst 5m fjarlægð frá götuhlið. Heildarflatarmál allra þakbygginga skal ekki vera meira en 5% af flatarmáli þaka.

Bílastæði eru leyst innan hvers lóðar. Bílageymsla má að hámarki vera 20% fyrstu hæðar að Dugguvogi.

Óheimilt er að svalir, svalagangar o.s.frv. eru fyrir utan byggingarlínu.

3.5 Efnisnotkun og litaval



Dæmi um ljós byggingarefni

Hafa skal umhverfissjónarmið að leiðarljósi við hönnun og framkvæmd. Nota skal umhverfissvæn 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 endurunnin og endurvinnanleg byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfissvottun. Byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma eru óheimil. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldsvæn og auðveld í þrifum.

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

Úthliðar skulu vera ljósar að lit. Nota skal mismunandi blæbrigði af hvítum lit. Miðað er við að minnst 70% útveggjaflata sé í ljósum lit en heimilt að nota liti að frjálssu vali á allt 5% útveggjaflata. Gluggar reiknast sem hluti af útveggjaflati og er áætlað hlutfall þeirra 20-25%. Grátónagildi (gråskala) má ekki fara yfir 15, litastyrkleiki má ekki fara yfir 02, skv. NCS-kerfinu, t.d. er litur 1502-Y leyfður.

Hljóðsogsfletir skulu vera eftir þörfum í úthliðum að Sæbraut, Kleppsmýrarvegi og Dugguvogi til að uppfylla kröfur um hljóðvist.

Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun á öllum lóðum hversrar randbyggðar.

4 Sérskilmálar

Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er skilgreint hámarks- og lágmarks byggingarmagn húsnæðis og bílageymslna (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50 með kjöllum. Einnig er skilgreindur fjöldi íbúða og bíla- og hjólastæða á hverri lóð, hæð húsa, starfsemi og lágmarksumfang gróðurþekju og sameiginlegs garðs.

Húsnæði og bílageymsla skulu rúmast innan hæðartakmarkana sem þakktí í hornum lóðar gefur til kynna, þ.e. byggingin skal rúmast innan skilgreinds rúmmáls byggingarreits. Þakktí (grænir tölustafir) og landkíti (rauðir tölustafir) koma fram á deiliskipulagsuppdætti, Skýringamynd um hæð húsa og skýringarmyndum í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

Útskýringar á uppdráttum og skýringarmyndum:

Rauð lína: Bindandi byggingarlína þýðir að minnst 75% húshliðar bygging skal vera í þeirri línu.

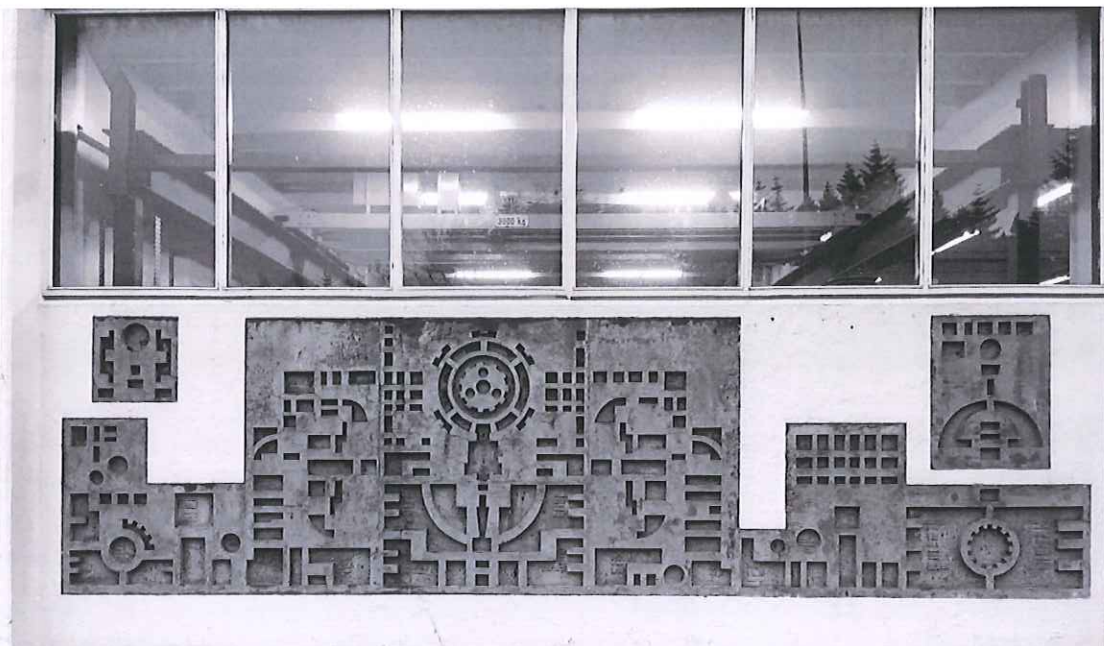
Appelsínugul lína: Byggingarreitur að Sæbraut, lágmark 4 hæðir.

Græn (brotin) lína: Brotin byggingarlína að Drómundarvogi. Undantekning frá bindandi byggingarlínu að lóð, húsgarðar skulu opnast að strandsvæðinu.

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



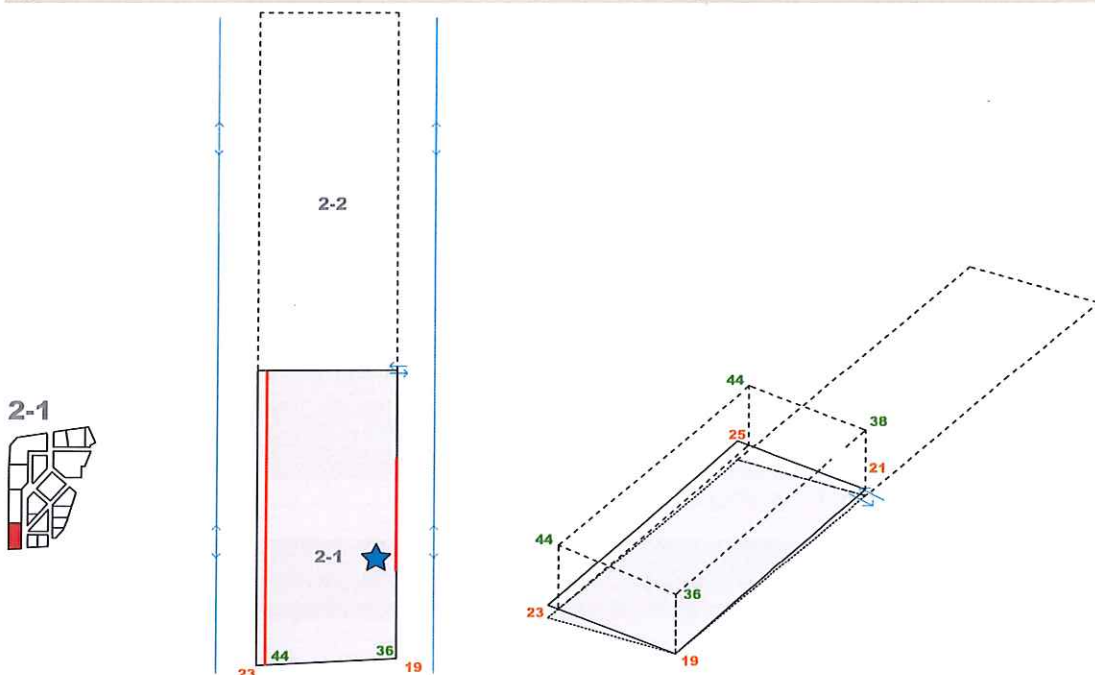
Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg



Lágmynd Gerðar Helgadóttur á vesturhlið húss á lóð nr. 2 við Dugguvog (sjá Lóð 2-2 Miðsvæði)

Lóð 2-1 Miðsvæði

Lóð 2-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4100		
Heildarbyggingarmagn m ²	15170	10110	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	11670	7780	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 3hæðir 400m ²
Bílageymslur m ²	3500	2330	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Miðsvæði Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Starfsemi			Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðir Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns, útfærsla í samstarfi við Veitur Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-2 / 2-1
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	23	0	Allt að 20% af byggingarmagni, A+B rými
Leiguíbúðir (þar af)	6	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	117	78	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Gróðurþekja m ²		2050	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB



Lóð 2-3 Viðskipta- og þjónustulóð

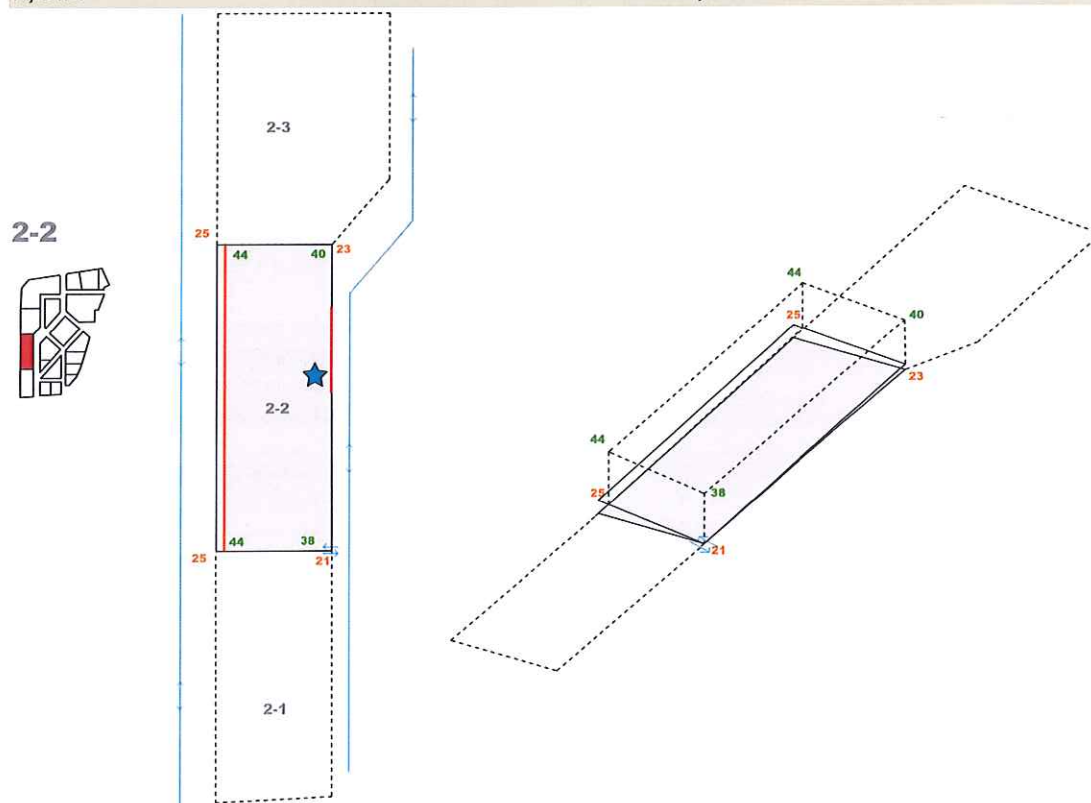
Lóð 2-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	5410		Viðskipta og þjónustulóð
Heildarbyggingarmagn m ²	4198		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns, útfærsla í samstarfi við Veitur Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-3 / 2-4

2-3



Lóð 2-2 Miðsvæði

Lóð 2-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	5000		
Heildarbyggingarmagn m ²	15230	10150	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	11710	7810	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 3hæðir 400m ²
Bílageymslur m ²	3510	2340	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Miðsvæði
			Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Starfsemi			Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðir
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
			Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi:
			verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns, útfærsla í samstarfi við Veitur
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-2 / 2-1
Tilmæli			Þróunarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar skv. byggðakönnun
			Vernda listaverk Gerðar Helgadóttur á vesturhlíð húss
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	23	0	Allt að 20% af byggingarmagni, A+B rými
Leiguíbúðir (þar af)	6	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	117	80	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Gróðurþekja m ²		2500	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvíst			Umferðarhávaði yfir 55dB



Lágmyndir eftir Gerði Helgadóttur á vesturhlíð byggingar við Dugguvog 2 hafa sérstakt varðveislugildi, sjá Byggðakönnun Vogabyggð1-4. Lítið er á bygginguna og listaverkin sem órofa heild og því er byggingin við Dugguvog 2 sett í rauðan verndarflokk en jafnframt að byggingin hafi þróunarmöguleika og geti tekið breytingum. Allar lágmyndirnar skal varðveita. Ef gerðar eru breytingar á húsinu skal þess gætt að myndirnar njóti sín til framtíðar í viðeigandi samhengi. Allar breytingar á byggingunni og uppbyggingu lóðarinnar skulu gerðar í samráði við Gerðarsafn, Borgarsögusafn Reykjavíkur og Minjastofnun Íslands og með þeirra samþykki. Sjá nánar kafla 2.4 fyrirbyggjandi byggingar.

Húsið hefur listrænt og menningarsögulegt gildi sem hluti af listasögu Reykjavíkur. Merkilegt hús sem fléttar saman myndlist og arkitektúr. Gera má ráð fyrir aðlögun hússins að nýju hlutverki í nýrri byggð.

Lóð 2-4 Blönduð byggð, miðsvæði og íbúðarbyggð

Lóð 2-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	9560		Lóð er skilgreind sem miðsvæði og íbúðarbyggð
Heildarbyggingarmagn m ²	21530	14350	Húsnæði og bílageymslur
Skipting byggingarmagns milli miðsvæðis og íbúðarbyggðar			
Miðsvæði			Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Byggingarmagn m ²	8410	5610	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m ²	2520	1680	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Miðsvæði

Starfsemi miðsvæði	Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðir
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir miðsvæði	Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns, útfærsla í samstarfi við Veitur
	Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-3 / 2-4

Íbúðarbyggð			
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	8480	5653	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m ²	2120	1413	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum

Landnotkun	Íbúðarbyggð
-------------------	--------------------

Starfsemi íbúðarbyggð	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
	Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi:
	verslun, veitingastaðir, þjónusta

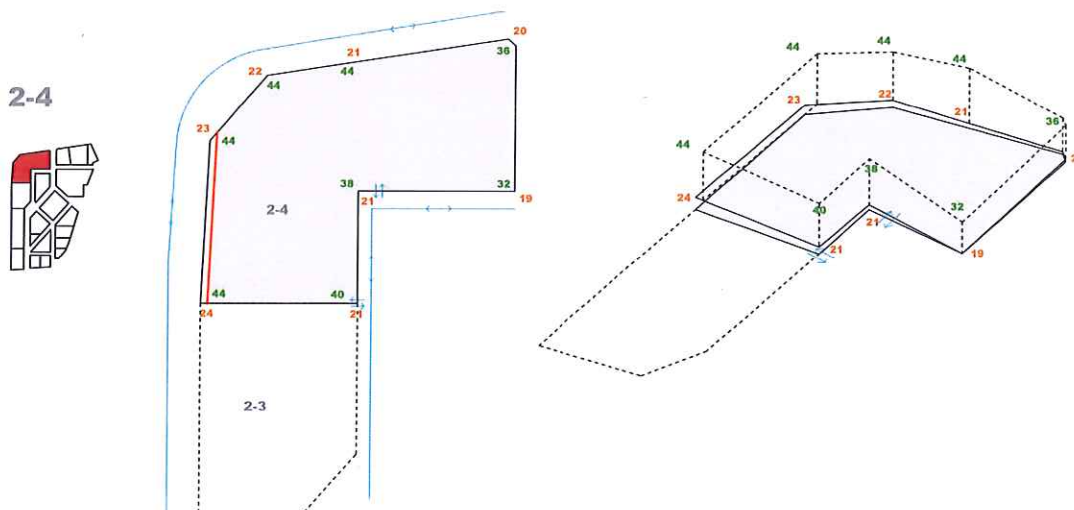
Kvaðir íbúðarbyggð

Tilmæli	Þróunarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar skv. byggðakönnun
	Sjá nánar kafla 2.4 Fyrirbyggjandi byggingar

Skilmálar			
Fjöldi íbúða, íbúðarbyggð stk.	85	57	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	21	14	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	3	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílast., íbúðarbyggð stk	71	47	

Fjöldi íbúða, miðsvæði stk.	17	0	Allt að 20% af byggingarmagni ofanjarðar
Leiguíbúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða, miðsvæði stk.	84	56	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar

Sameiginlegur garður m ²	1910	20%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	4780	50%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB



Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-4



Dæmi um uppbyggingu sem sýnir varðveislu fyrirbyggjandi byggingar.

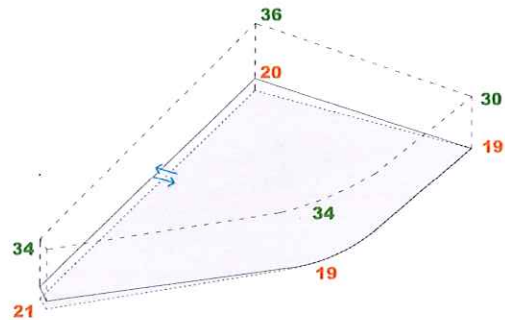
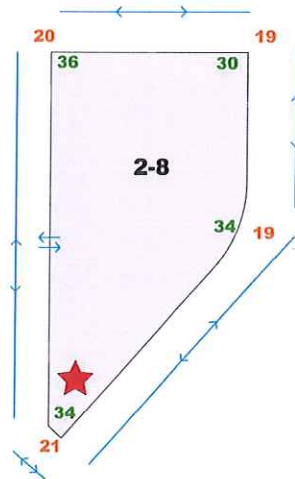
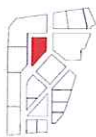


Dæmi um uppbyggingu blandaðrar byggðar atvinnu- og íbúðarhúsnæðis

Lóð 2-8 Íbúðarbyggð

Lóð 2-8	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3630		
Heildarbyggingarmagn m ²	9060	6040	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	7250	4830	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m2
Bílageymslur m ²	1810	1210	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Viðbótar byggingarmagn m2			
Viðbót ofanjarðar m2	7250		Brúttóflötur
Viðbót bílageymslur m2	1810		Brúttóflötur
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi		Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi	
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag		Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta	
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	73	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.	60	40	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		730	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1815	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

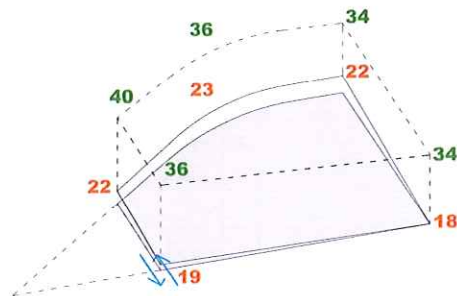
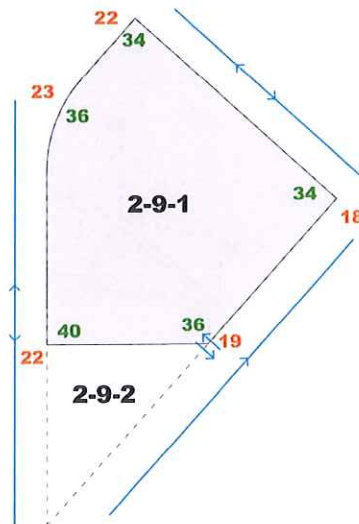
2-8



Lóð 2-9-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2 - 9 - 1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3410		
Heildarbyggingarmagn m ²	7750	5167	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	6200	4130	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m ²	1550	1030	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Fjarlægja fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-9-1 / 2-9-2
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	62	41	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	16	10	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.	52	34	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²	682	20%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	1705	50%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvíst			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

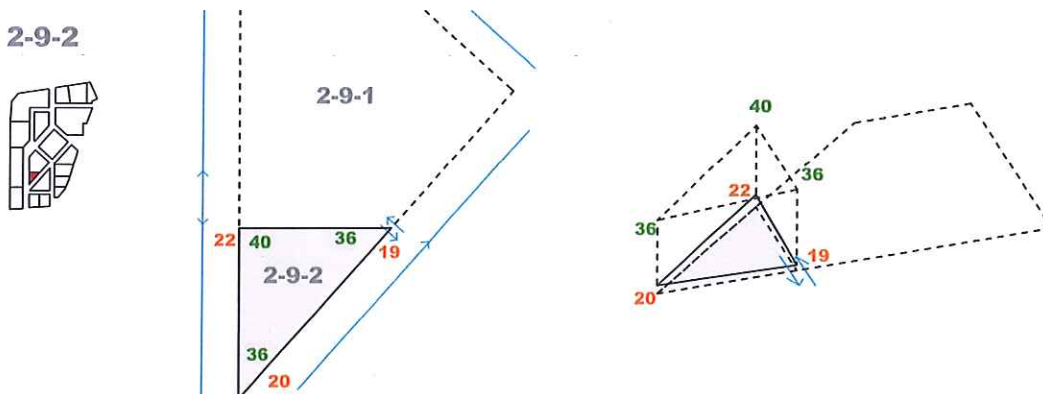
2-9-1



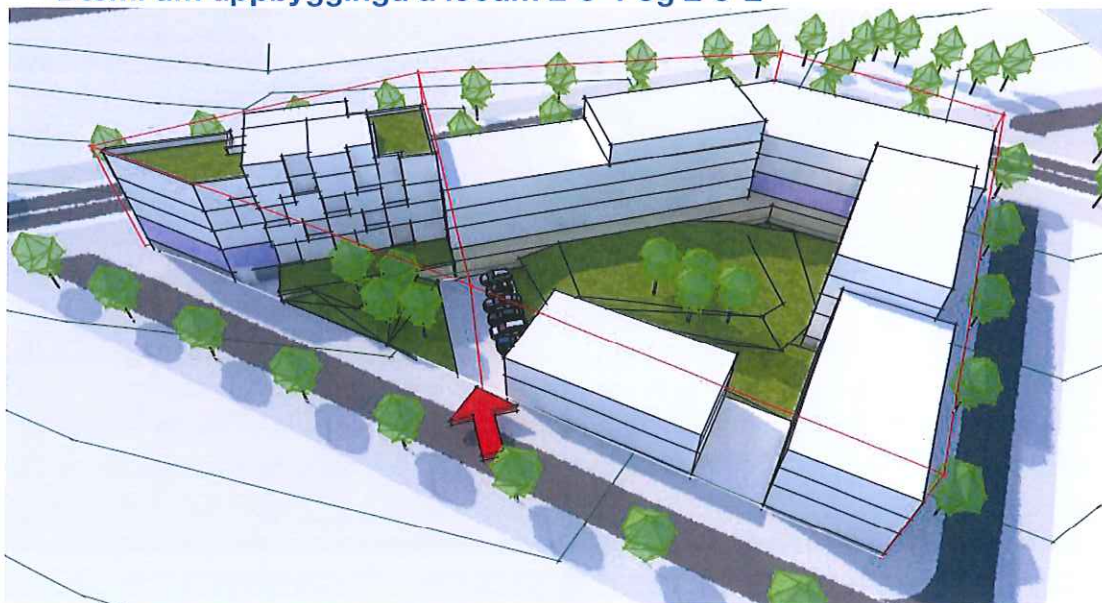
Lóð 2-9-2 Íbúðarbyggð

Lóð 2 - 9 - 2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	760		
Heildarbyggingarmagn m ²	1950	1300	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	1560	1040	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m ²	390	260	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi		Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi	
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag		Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta	
Kvaðir		Fjarlægja fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi	
		Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-9-1 / 2-9-2	
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	10	
Leiguíbúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	13	9	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		150	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		380	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

2-9-2



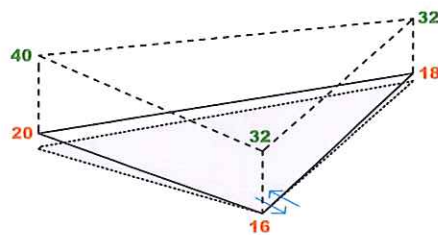
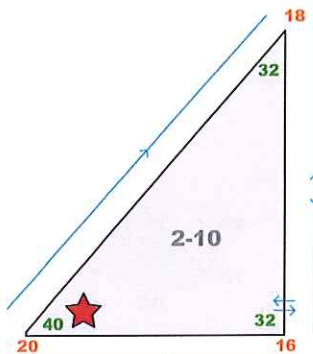
Dæmi um uppbyggingu á lóðum 2-9-1 og 2-9-2



Lóð 2-10 Íbúðarbyggð

Lóð 2-10	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2580		
Heildarbyggingarmagn m ²	5800	3870	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	4640	3090	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bílageymslur m ²	1160	770	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Fjarlægja fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	46	31	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leigulíbúðir (þar af)	12	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	2	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	39	26	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		520	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1290	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

2-10



Lóð 2-11-1 lóðnaðar- og athafnalóð

Lóð 2-11-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1385		lóðnaðar- og athafnalóð
Heildarbyggingarmagn m ²	1048		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-11-1 / 2-11-2

2-11-1

2-11-2

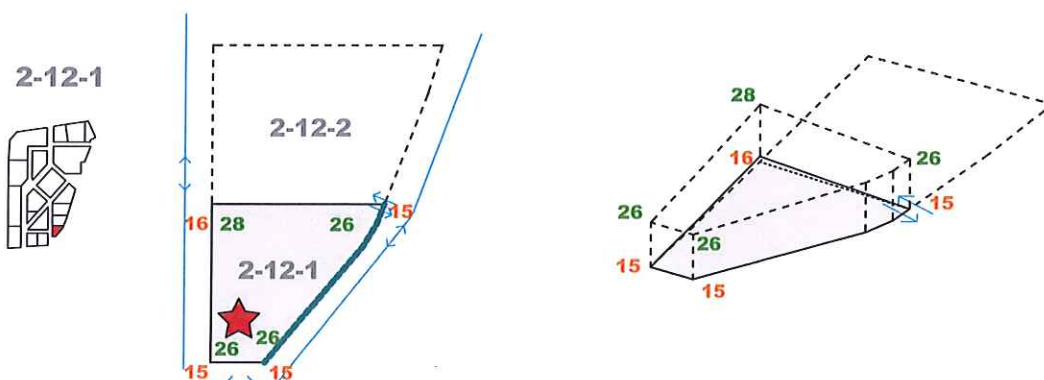


Lóð 2-11-2 lóðnaðar- og athafnalóð

Lóð 2-11-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1580		lóðnaðar- og athafnalóð
Heildarbyggingarmagn m ²	866		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-11-1 / 2-11-2

Lóð 2-12-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	950		
Heildarbyggingarmagn m ²	2020	1350	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m ²	400	270	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2 Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	11	
Leiguíbúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	14	9	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		190	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		475	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			



Lóð 2-12-2 Iðnaðar- og athafnalóð

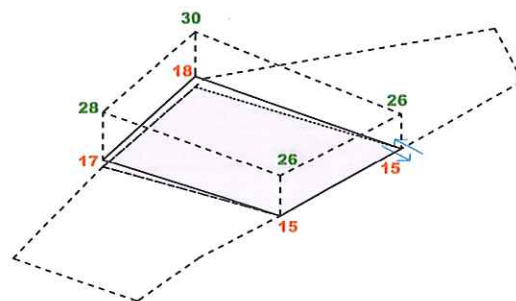
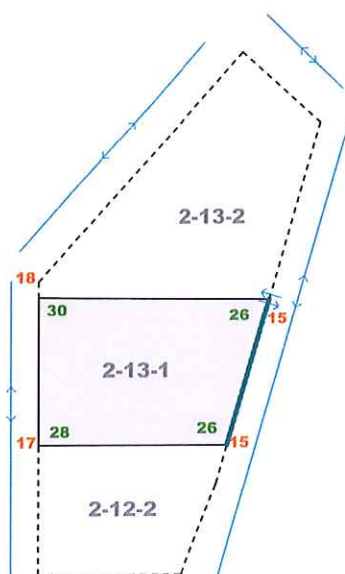
Lóð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1630		Iðnaðar- og athafnalóð
Heildarbyggingarmagn m ²	972		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Tilmæli			Varðveislumat byggðkönnun áhugavert dæmi um iðnaðarhúsnæði
2-12-2			



Lóð 2-13-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-13-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2050		
Heildarbyggingarmagn m ²	4152	3020	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	3442	3020	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m ²	710	0	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Fjarlægja skal byggingu sem er utan lóðar og óskráð
			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
Tilmæli			Þróunarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar, skv. byggðakönnun
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	34	23	
Leiguíbúðir (þar af)	9	6	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	29	19	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		410	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1025	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

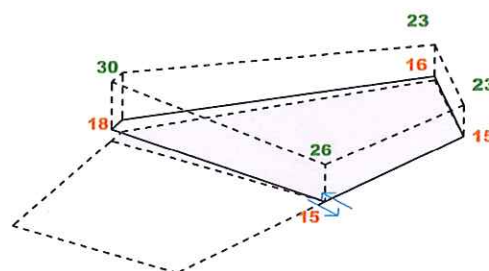
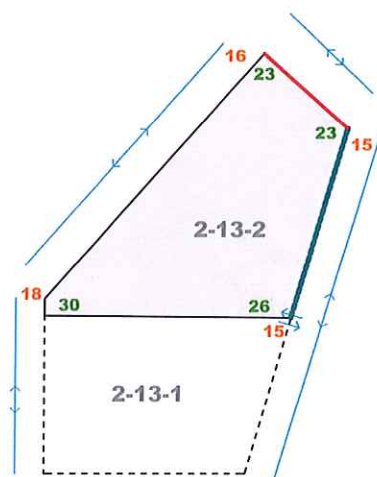
2-13-1



Lóð 2-13-2 Íbúðarbyggð

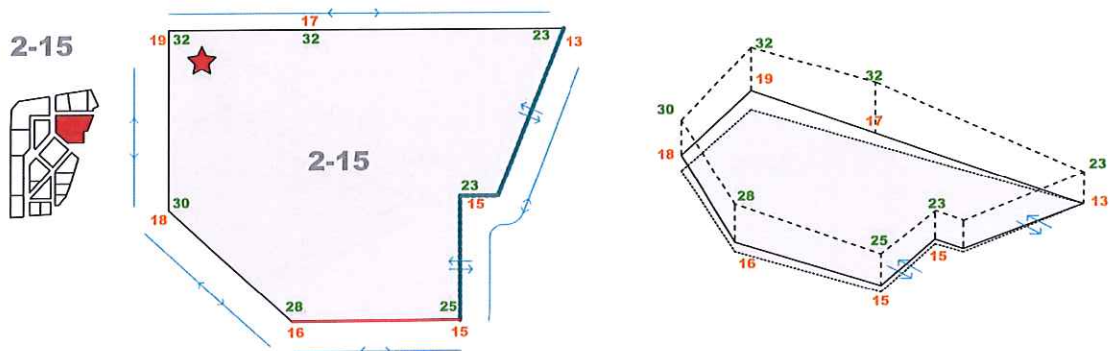
Lóð 2-13-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2900		
Heildarbyggingarmagn m ²	5910	3940	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	4730	3150	A+B rými, 3-4 hæðir
Bilageymslur m ²	1180	790	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Vörputorgi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			
			Fjarlægja fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	47	32	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	12	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	2	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	39	26	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		580	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1450	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

2-13-2



Lóð 2-15 Íbúðarbyggð

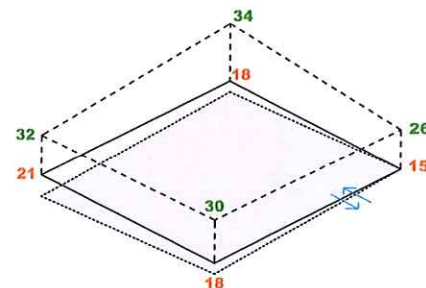
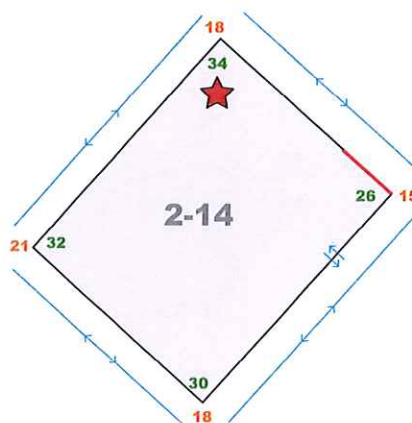
Lóð 2-15	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	9000		
Heildarbyggingarmagn m ²	20290	13527	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	16230	10820	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bílageymslur m ²	4060	2710	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi		
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi og Vörputorgi: verslun, veitingastaðir, þjónusta		
Kvaðir	Fjarlægja fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi		
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	162	108	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	41	27	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	8	5	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	135	90	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		1800	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		4500	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvíst			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog



Lóð 2-14 Íbúðarbyggð

Lóð 2-14	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4960		
Heildarbyggingarmagn m ²	11340	7560	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	9070	6050	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bilageymslur m ²	2270	1510	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi og Vörputorgi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Fjarlægja fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	91	60	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	23	15	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	5	3	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	76	50	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		990	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2480	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

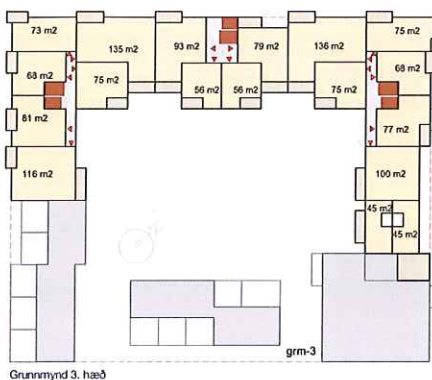
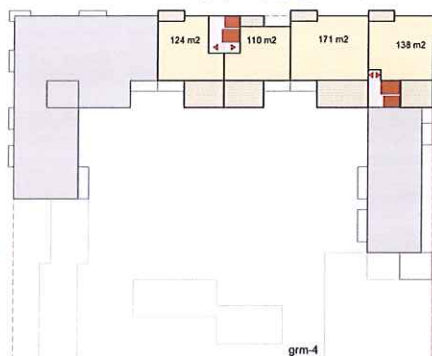
2-14



Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð
Útgáfa: 09 - Dags:02 02 2017

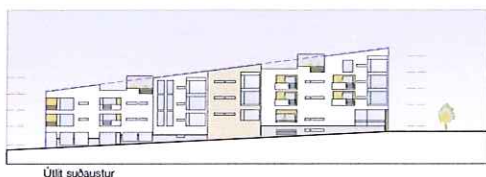
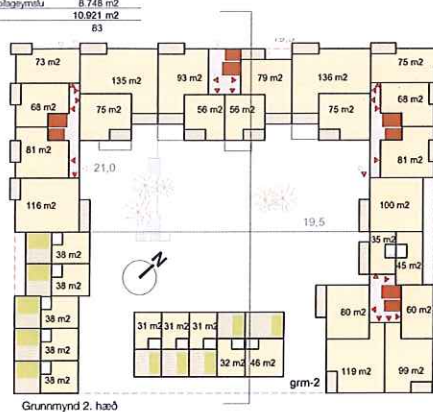
Dæmi um uppbygginu, lóð 2-14



Íbúðarhlöð	65
Meðalstærð	122 m ²
Grm-K hæð	634 m ²
Grm-1 hæð	1.918 m ²
Grm-2 hæð	2.166 m ²
Grm-3 hæð	1.453 m ²
Grm-4 hæð	2.43 m ²
Samt. búðir	6.774 m ²
Grm-K hæð	280 m ²
Grm-1 hæð	554 m ²
Vorðunaryrmi	834 m ²
Stærðir	1.140 m ²
Blágrýma	2.173 m ²
Platanátt án blágrýma	8.748 m ²
Helld	10.921 m ²
P.Lágmark	83

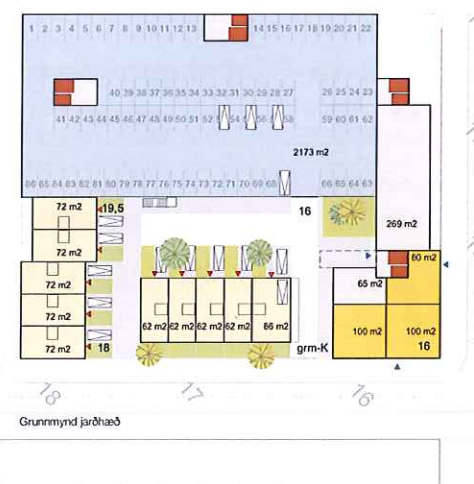
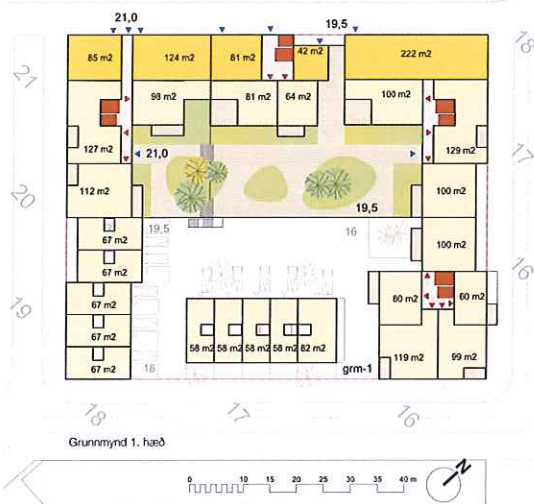
Vogabyggð 2 Dæmi 2-14

Efri hæðir / snið



Vogabyggð 2 Dæmi 2-14

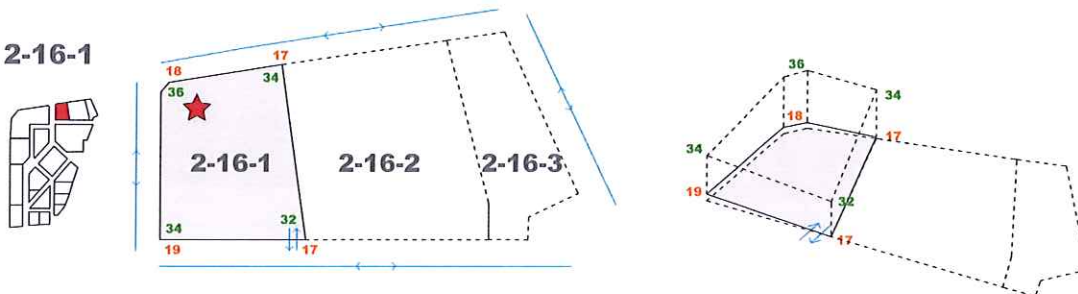
Götuhaðir / útlit



Lóð 2-16-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2540		
Heildarbyggingarmagn m ²	6360	4240	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	5090	3390	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bílageymslur m ²	1270	847	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	51	34	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	13	8	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.	42	28	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		510	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1270	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog og Kleppsmýrarveg

2-16-1



Lóð 2-16-2 Viðskipta- og þjónustulóð

Lóð 2-16-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3870		Viðskipta- og þjónustulóð
Heildarbyggingarmagn m ²	2594		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			
Tilmæli			Varðveislumat byggðkónnun áhugavert dæmi um iðnaðarhúsnæði

2-16-2



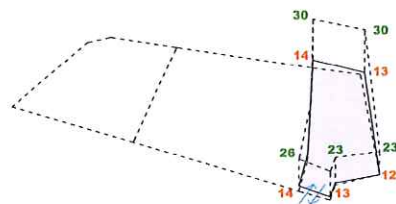
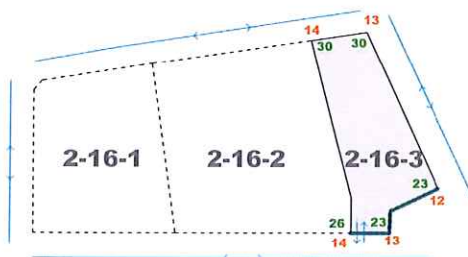
Lóð 2-16-3 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1670		
Heildarbyggingarmagn m ²	3550	2520	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	2840	2020	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m ²	710	500	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	Samhæfa hönnun / uppbyggingu með lóðum 2-16-2, 2-16-3

Skilmálar		
Fjöldi íbúða stk.	28	19 2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	7	5 25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0 5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	24	16 Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²	330	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m ²	835	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist		Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg

2-16-3





Yfirlitsmynd Vogabyggðar

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Kleppsmýrarvegur 8 og Bátavogur 2

Spurt er um afstöðu skipulagsins til eftirtalinna atriða:

Sameiningu lóða 2-16-2 (Kleppsmýrarvegur 8) og 2-16-3 (Bátavogur 2).

Hækkun nýtingarhlutfalls lóðanna við sameiningu í samræmi við nýtingarhlutfall endalóðar 2-16-1 (Kleppsmýrarvegur 6).

Við sameiningu lóðanna sjá lóðarhafar fyrir sér að lóðin muni vel bera það nýtingarhl. sem sótt er um í samræmi við nýtingarhl. endalóðar (sjá meðfylgjandi skjal um nýtingarhl. lóða Vogabyggð - svæði 2).

Útfærslu lóðanna tveggja sem um ræðir með tilliti til stækkunar á byggingarmöguleikum væri hægt að vinna skv. nánari útfærslu í framhaldi af fyrirspurn og í samráði við embætti skipulagsfulltrúa.

Lóðir; 2-16-2 og 2-16-3 sameinaðar

Heildarbyggingarmagn : 17.120m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar NH : 2,09
11.580m² ofanjarðar

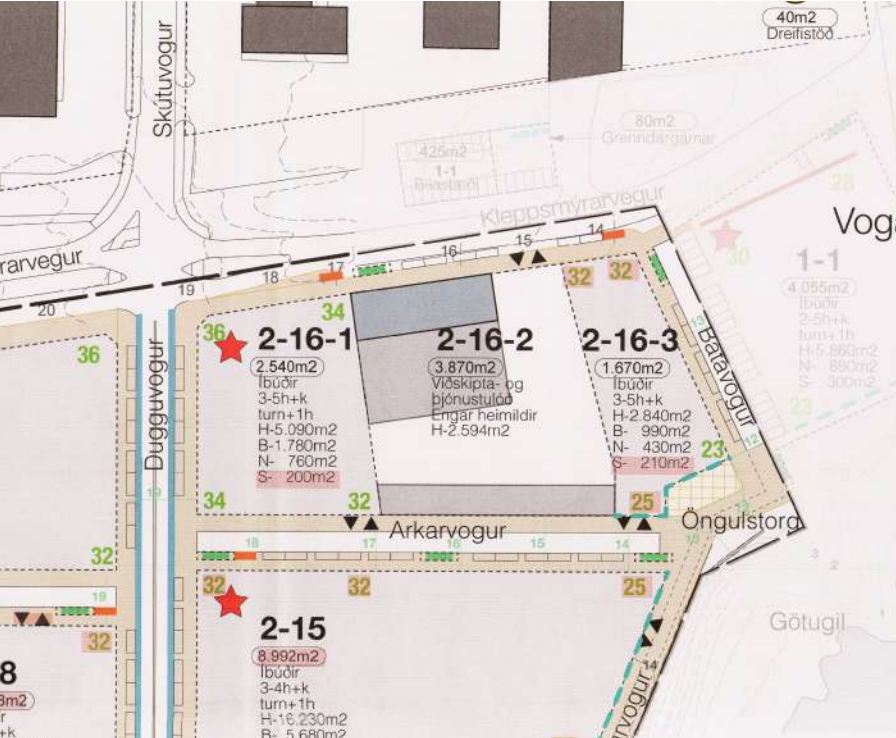
Nýtingarhlutfall neðanjarðar NH : 1,00
5.540m² neðanjarðar

Heildar nýtingarhlutfall : 3,09

Ath: Sjá skema um helstu stærðir í tillögu að breyttu deiliskipulagi á næstu síðu.

Ath: Einnig fylgir fyrirspurninni greinagerð eigenda lóðarhafa að Kleppsmýrarvegi 8 og Bátavogs 2.
(lóðarhafar eiga reyndar ekki B2 nema þá að hluta)

Núverandi deiliskipulag



Stefna aðalskipulag

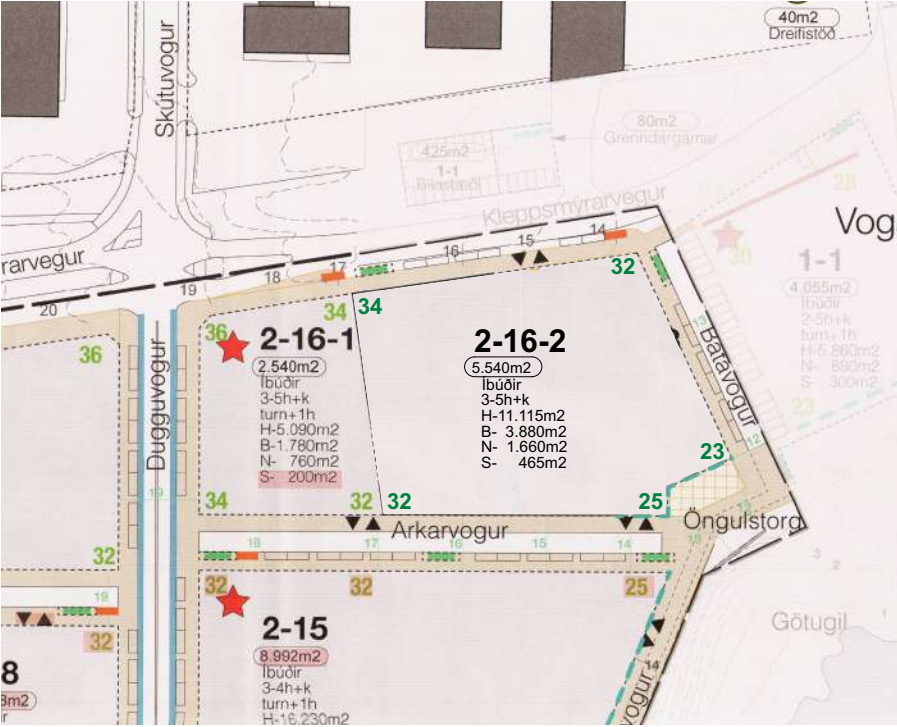
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-30 skilgreinir landnotkun deiliskipulagssvæðisins sem íbúðarbyggð.

Gildandi skilmálar

Lóð 2-16-2 Viðskipta- og þjónustulóð			
Lóð 2-16-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3870		Viðskipta- og þjónustulóð
Heildarbyggingarmagn m ²	2594		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			
Tilmæli			
2-16-2			
Varðveislumat byggðakönnun áhugavert dæmi um löðnarhúsnæði			

Lóð 2-16-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1670		
Heildarbyggingarmagn m ²	4470		A+B rými, húsnæði, bilageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn m ²	2840	2020	A+B rými, húsnæði 3-5 hæðir
Bilageymslur m ²	990		Brúttóstærð bílastæðis allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	430		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	210		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Tilmæli			
Starfsemi			
Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi			
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			
Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1			
Kvaðir			
Samhæfa hönnun / uppbyggingu með lóðum 2-16-2, 2-16-1			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	28	19	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (par af)	7	5	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (par af)			5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	28	19	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Tilmæli			
Sameiginlegur garður m ²			
20% af flatarmáli lóðar er lágmark			
Gróðurpekja m ²			
50% af flatarmáli lóðar er lágmark			
Hljóðvist			
Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg			

Tillaga að breyttu deiliskipulagi



Nýjir skilmálar

Lóð 2-16-2 Íbúðarbyggð			
Lóð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	5.540		
Heildarbyggingarmagn m ²	17.120		A+B rými, húsnæði, bilageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	11.580		A+B rými, 3-5 hæðir
Bilgeymslur m ²	3.880		Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1660		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni o.fl. m ²	465		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Tilmæli			
Starfsemi			
Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi			
Sjá vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			
Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1			
Kvaðir			
Heimilt að samtengja bilageymslur á lóðum 2-16-2 og 2-16-3			
Ef lóðarhavar byggja sameiginlega bilageymslu skulu þeir gera sérstakt samkomulag sín á milli um það.			
Þinglýstur samningur lóðarhafa skal liggja fyrir um rekstur bilageymslu áður en byggingarlefyi er gefið út.			
Tilmæli			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	112		
Leiguíbúðir (par af)	22		25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (par af)	6		5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	112	100	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Tilmæli			
Sameiginlegur garður m ²			
20% af flatarmáli lóðar er lágmark			
Gróðurpekja m ²			
50% af flatarmáli lóðar er lágmark			
Hljóðvist			
Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg			

Reykjavík maí 2015

Vogabyggð

Samningsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð.

Inngangur:

Gildandi deiliskipulag heimilar einungis atvinnuhúsnæði í Vogabyggð. Samkvæmt nýjum deiliskipulagstillögum, sem nú eru í vinnslu, verður aftur á móti gert ráð fyrir íbúðum á flest öllum lóðum í hverfinu.

Gert er ráð fyrir töluverðri aukningu á byggingarmagni frá gildandi deiliskipulagi. Fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi munu því auka verðmæti lóðanna verulega.

Kostnaður við breytingar á innviðum, götum, borgarlandi og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga er áætlaður umtalsverður. Frumáætlun liggur fyrir vegna innviðakostnaðar.

Borgarráð hefur samþykkt almenn samningsmarkmið um endurbyggingu eldri hverfa dags. 27. nóvember 2014. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu Vogabyggðar eins og í öðrum uppbyggingarhverfum.

Þegar og ef nýtt deiliskipulag vegna viðkomandi svæðis verður staðfest mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Í lóðarleigusamningum verða skilgreind ný lóðarmörk, starfsemi sem heimilað er að vera með á lóðinni, lóðarleiga o.fl. Lóðarleigusamningar fyrir íbúðarhúsnæði og húsnæði með blandaðri starfsemi verði til 75 ára, en lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsnæði verði til 50 ára.

Efnisatriði hvers samnings:

1. Samningsaðilar: Allir lóðarhavar viðkomandi lóðar og Reykjavíkurborg.
2. Stærð núverandi lóðar og húss, eignarhlutföll og núverandi starfsemi.
3. Upplýsingar úr væntanlegri deiliskipulagstillögu um áætlaða stærð viðkomandi lóðar, hámarksbyggingarmagn og heimila landnotkun. Fyrirvari er um breytingar í endanlegu deiliskipulagi, sbr. tl. 16.
4. Lóðarhavar samþykkja að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar, breyttrar nýtingar á lóðum og fasteignum í hverfinu. Greiðsluþátttaka hvers lóðarhafa miðast við verðmætaaukningu viðkomandi fasteignar sem getur annað hvort eða bæði falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, og/eða



auknum byggingarheimildum/byggingarmagni. Til samanburðar verði horft til markaðs-verðs byggingarréttar á sambærilegum lóðum. Innviðagreiðsla þessi er hér eftir vísað til sem greiðslan.

5. Hlutdeild lóðarhafa:

a. Breytt nýting. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar sem nemur fjárhæð **xx kr.** Með greiðslunni hefur verið tekið tillit til þeirrar verðmætaaukningar sem felst í því að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

b. Nýbygging/viðbygging. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar sem nemur fjárhæð **xx kr.** Með greiðslunni hefur verið tekið tillit til þeirrar verðmætaaukningar sem felst í því að heimilað verði í deiliskipulagi að reisa nýbyggingu í stað eldri byggingar á lóð, alls **xx** fermetrar.

6. Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala sem gildi í apríl 2015. Athygli er vakin á því að greiðslur lóðarhafa munu miðast við samþykkt byggingarmagn í endanlegu deiliskipulagi, sbr. tl. 16. Gjaldlagi greiðslna verður við útgáfu byggingarleyfis.

7. Lóðarhafar skulu auk framangreinds greiða gatnagerðargjald auk annarra lögbundinna skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda til Reykjavíkurborgar og tengigjöld til Orkuveitu Reykjavíkur.

8. Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir við gerð gatna, torga, stíga, nýrra stofnlagna, strandstíga, útsýnis- og göngupalla, landfyllinga og grjótvana. Auk þess er gert ráð fyrir göngubrú og stíflu við Háubakkatjörn, brú yfir Naustavog, færslu á Kleppsmýrarvegi og færslu skólpadælustöðvar. Reykjavíkurborg og Orkuveita Reykjavíkur munu sjá um þessar framkvæmdir. Kostnaður þessi er metinn tæpir 5 milljarðar króna. Greiðslum samkvæmt tl. 5a. og 5b. er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

9. Uppbyggingu á lóðinni skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

10. Uppbygging í Vogabyggð skal vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og samkvæmt heimildum og skilyrðum væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.

11. Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afgreiða ekki nýjar deiliskipulagsáætlanir í Vogabyggð eða hefja framkvæmdir, sem Reykjavíkurborg á að sjá um á viðkomandi svæði, sbr. tl. 8., fyrr en lóðarhafar, sem hafa yfir að ráða 70% af nýju byggingarmagni á viðkomandi svæði hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun samnings þessa þar sem þeir jafnframt skuldbinda sig til að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Voga-



byggðar. Reykjavíkurborg mun leggja mat á fyrir 1. nóvember 2015 hvort nægilegur fjöldi lóðarhafa hafi samþykkt að taka þátt í uppbyggingunni áður en ákvörðun verður tekin um framhald verkefnisins.

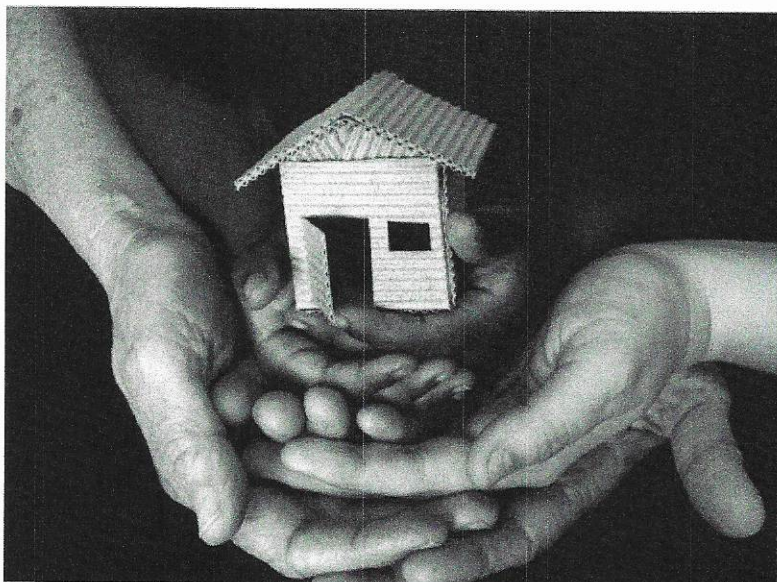
12. Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Sumir lóðarleigusamningar eru til að mynda útrunnir og ekki með endurnýjunarákvæði. Útrunnir lóðarleigusamningar verða ekki framlengdir. Vegna ákvæða í tl. 11. þarf að ganga frá samkomulagi um uppbyggingu lóðar fyrir 1. nóvember 2015. Staðfesti lóðarhafar ekki samkomulagið gilda ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings og fellur lóðin þá til Reykjavíkurborgar í þeim tilvikum sem það á við og þá ýmist með bótum fyrir mannvirki á lóðinni eða ekki í samræmi við ákvæði í upphaflegum lóðarleigusamningi.
13. Miðað er við að Félagsbústaðir hf. muni eiga kauprétt að 5% íbúða á lóðum þar sem mögulegt verður að byggja 40 íbúðir eða fleiri, í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, dags. 27. nóvember 2014.
14. Gert er ráð fyrir að í hverfinu muni 20-25% íbúða verða leigu-, stúdenta- og búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Þetta ákvæði mun gilda um lóðir þar sem mögulegt verður að byggja 20 íbúðir eða fleiri, í samræmi við áðurnefnd samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.
15. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða í Vogabyggð verði rúmlega 1.100, en í gildandi aðalskipulagi er aðeins gert ráð fyrir 450 íbúðum. Ljóst er að þessi fjölgun íbúða í hverfinu kallar á byggingu grunn- og leikskóla, en miðað er við að ráðist verði í þær framkvæmdir samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu. Gangi uppbyggingaráform eftir áætlað Reykjavíkurborg að hefja byggingu grunnskóla í Vogabyggð innan þriggja ára frá samþykkt deiliskipulags. Reykjavíkurborg miðar við að börn sem búa í Vogabyggð gangi fyrst um sinn í Vogaskóla og að Reykjavíkurborg muni beita sér fyrir því að göngubru yfir Sæbraut rísi innan tveggja ára frá staðfestingu nýs deiliskipulags á svæði 2.
16. Við endanlega afgreiðslu væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í Vogabyggð kann byggingarmagn og stærð viðkomandi lóðar að breytast frá því sem samningur þessi miðast við. Greiðslur lóðarhafa munu miðast við samþykkt byggingarmagn í endanlegu deiliskipulagi. Frávik frá heimilu byggingarmagni lóðar, sem nemur meira en 25% við samþykkt deiliskipulags, heimilar lóðarhafa að óska endurskoðunar á samningi sínum.
17. Vinna við gerð deiliskipulagstillagna fyrir Vogabyggð stendur nú yfir. Ef samningar takast við lóðarhafa, sem hafa yfir að ráða 70% af nýju byggingarmagni á svæðinu, sbr. tl. 11., fyrir 1. nóvember 2015 er áformað að deiliskipulagstillaga fyrir svæðið verði lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkurborgar fyrir 15. desember 2015.
18. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2019, fyrir það svæði sem lóðin telst til, fellur samningurinn úr gildi.



19. Reykjavíkurborg er heimilt að þinglýsa samningi þessum á viðkomandi lóð.

20. Allir þinglýstir lóðarhavar viðkomandi lóðar undirrita samninginn.

VERÐMAT Á LÓÐ
BÁTAVOGUR 2, 104 REYKJAVÍK



Umbeðið af:

Reykjavíkurborg
c/o Jóhanna Krístrún Birgisdóttir

Skjöl:

- Verðmat
- Tillaga frá nærliggjandi lóðarhöfum
- Kort af aðalskipulagi

Unnið af:



specim@landmark.is 890 0820

SVEINN EYLAND
Löggiltur fasteignasali



Sveini Eyland
Lögg.fasteignasala.

LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 – sími: 512.4900

Verðmat

Til undirritaðra hefur leitað, Jóhanna Krístrún Birgisdóttir, f.h. Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, og óskað eftir verðmati á lóð við Bátavog 2, 104 Reykjavík.

Lóðin að Bátavogi 2 hefur ekki enn verið stofnuð í fasteignaskrá, en samkvæmt lóðarblaði þá er stærð lóðarinnar 1668 fm.

Ekki er verið að verðmeta lóðina miðað við byggingarrétt/magn og ekki er tekið tillit til gatnagerðagjalda í verðmati þessu.

Bátavogur 2 liggur upp að lóðinni að Kleppsmýrarvegi 8, sem að er 3870 fm, og miðað við aðalskipulag að þá er sú lóð skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð og er í eigu tveggja aðila.

Lóðin Bátavogur 2 er skilgreind samkvæmt aðalskipulagi 2010-2030 sem íbúðarlóð, sjá meðfylgjandi fylgiskjal um landnotkun.

Ekkert lóðarmat liggur fyrir á lóðinni Bátavogur 2 þar sem að hún hefur en ekki verið stofnuð í fasteignarskrá.

Það er ekki óeðlilegt að verðmat á fermetra sé ca. kr. 60.000.- pr.fm og margfaldað með þessari stærð uppá 1668 fm.

Ef að það væri byggingarréttur/heimild með þessari lóð og komið skipulag að þá gæti þetta verið töluvert hærra.

Opinberar matstölur úr fasteingaskrá FMR.

Lóðarmat í dag er kr: 0.-

Áætlað verðmæti á lóðinni gæti því numið kr. 60.000.- pr/fm.

Verðmat á þessari lóð gæti því verið kr: 100.080.000.-

Skrifað: eitthundraðmilljónir&áttatíuþúsundþúsund 00/100-

Framangreindar upplýsingar eru frá Reykjavíkurborg og eru í meðfylgjandi skjölum.

Kópavogur 24. janúar 2025


Sveinn Eyland
Kt. 040670-5219
Lögg. fasteignasali

Sveinn Eyland, lögg. fasteignasali



Yfirlitsmynd Vogabyggðar

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Kleppsmýrarvegur 8 og Bátavogur 2

Spurt er um afsöðu skipulagsins til eftirlitna aðila:

Sameiningu lóða 2-16-2 (Kleppsmýrarvegur 8) og 2-16-3 (Bátavogur 2).
Hækkun nýtingarhlutfalls lóðanna við sameiningu í samræmi við nýtingarhlutfall endalóðar 2-16-1 (Kleppsmýrarvegur 6).

Við sameiningu lóðanna sjá lóðarhatar fyrir sér að lóðin muni vel bera það nýtingarhl. sem sótt er um í samræmi við nýtingarhl. endalóðar (sjá meðfylgjandi skjal um nýtingarhl. lóða Vogabyggð - svæði 2).

Útfærslu lóðanna tveggja sem um ræðir með tilliti til stækkunar á byggingarmöguleikum væri hægt að vinna skv. nánari útfærslu í framhaldi af fyrirspurn og í samráði við embætti skipulagsfulltrúa.

Lóðir; 2-16-2 og 2-16-3 sameinaðar

Heildarbyggingarmagn : 17.120m²

Nýtingarhlutfall olanjarðar NH : 2,09
11.580m² olanjarðar

Nýtingarhlutfall neðanjarðar NH : 1,00
5.540m² neðanjarðar

Heildar nýtingarhlutfall : 3,09

Ath: Sjá skema um helstu stærðir í tillögu að breyttu deliskipulagi á næstu síðu.

Ath: Einnig fylgir fyrirspurninni greinargerð eigenda lóðarhata að Kleppsmýrarvegi 8 og Bátavogs 2.
(lóðarhatar eiga reyndar ekki B2 nema þá að hluta)

Núverandi deiliskipulag



Stefna aðalskipulag

Adalskipulag Reykjavíkur 2010-30 skilgreinir landhólkun deiliskipulagssvæðisins sem íbúðarbyggð.

Gildandi skilmálar

Lóð 2-16-2 Viðskipta- og þjónustulóð	
Lóð 2-16-2	Láskenn Átlagsmaddir
Lóð m ²	Viðskipta og þjónustulóð
Helstuþingargæmslan m ²	Engur heimilis, fyrirliggjandi bygginganna
Krónur	2094
Varðveislanum byggðáhrunnun áflugavert óvænt ísm áhróðurhúsnæði	
Tímalíni	
2-16-2	

Tillaga að breyttu deiliskipulagi



Nýjir skilmálar

Lóð 2-12-2				Hámark	Lágmark	Áthugasemdir
Lóð m²				6.540		
Heildarbyggingarmagn m²				17.120		A+B rými, húsnæði, bílagæymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofi.
Byggingarmagn ofanjarðar m²				11.590		A+B rými, 3-5 hæðir
Bílagæymslur m²				3.880		Meðalstarð bílastæða, bruttó, allt að 35m²
Byggingarmagn neðanjarðar m²				1660		Gæymslur, hjólagæymslur, tæknirými
Svalir, skyggvi o.fl. m²				465		B-rými
Landnotkun						Íbúðarbyggð
Starfsemi						Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfssemi
Sjá vogaþyggð - svæði 2 - Delliskipulag						Almennt greihargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir						Hejnlit að samtengja bílagæymslur á lóðum 2-16-2 og 2-16-3
Ef lóðarhafnar byggja sameiginlega bílagæymslu skulu þeir gera sérstakt samkomulag sín á milli um það.						
Þinglýstur samningur lóðarhafna skal liggja fyrir um rektstur bílagæymslu áður en bygginganaleyfi er gefið út.						
Títmæli						
Skilmálar						
Frjálð íbúða stik				112		25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Leigubíðir (þar af)				22		5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Félagsustærðir (þar af)				6		
Fjöldi bílastæða stik				112	100	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0.8P/íbúð
Sameiginlegur garður m²					1.108	20% af flatarmáli íbóar er lágmark
Gróðurþekja m²					2.770	50% af flatarmáli íbóar er lágmark
Hljóðvist						Umferðamæði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg

1.450, 1.451, 1.452 og 1.453

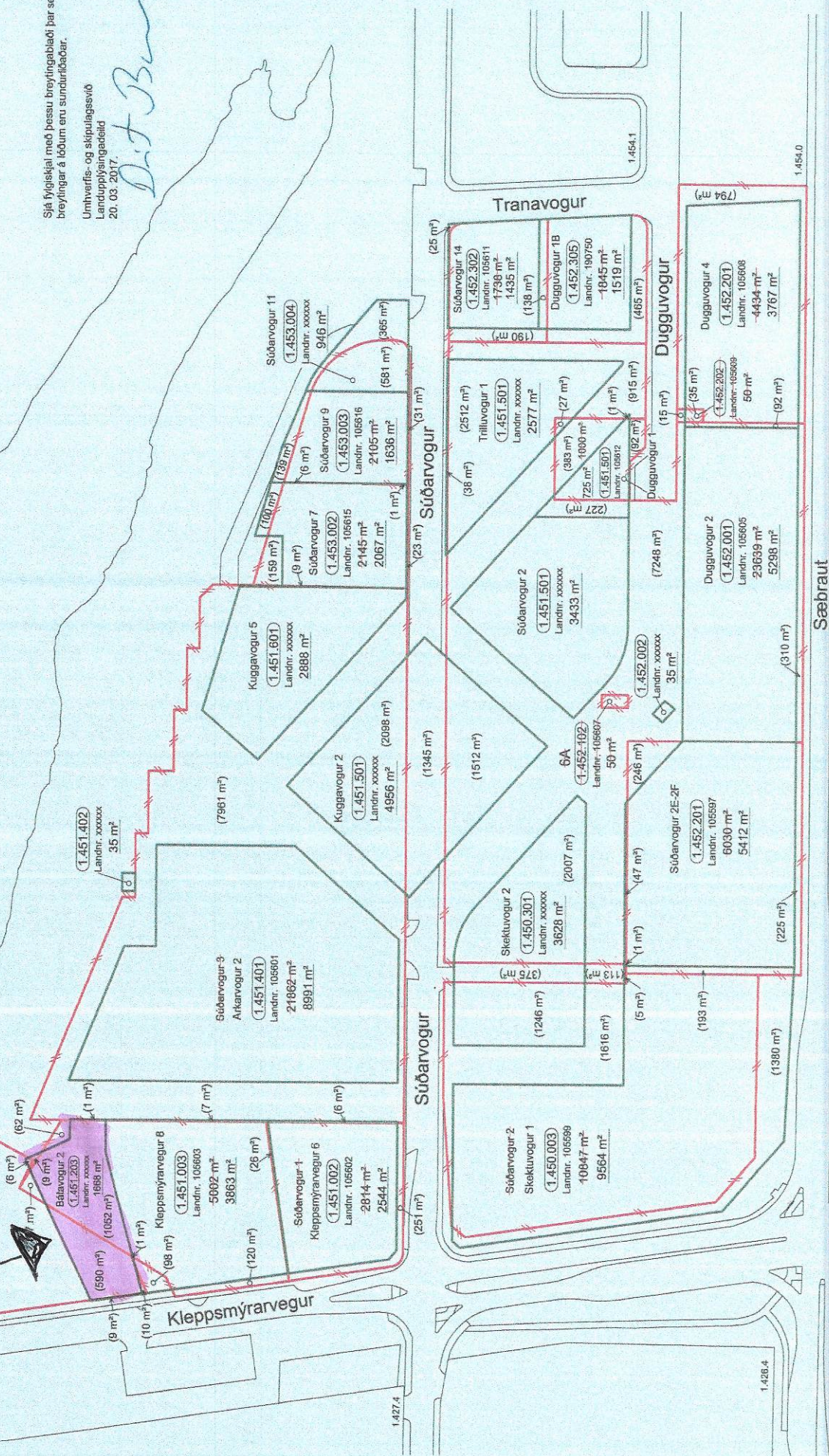
Breytingablað
Reykjavík, 1:1500



Sjá fylgiskjal með þessu breytingablaði þar sem breytingar á lóðum eru sundurliðaðar.

Umhverfis- og skipulagssvið
Landupplýsingadeild
20. 03. 2017.

Dist. 30



Sæbraut

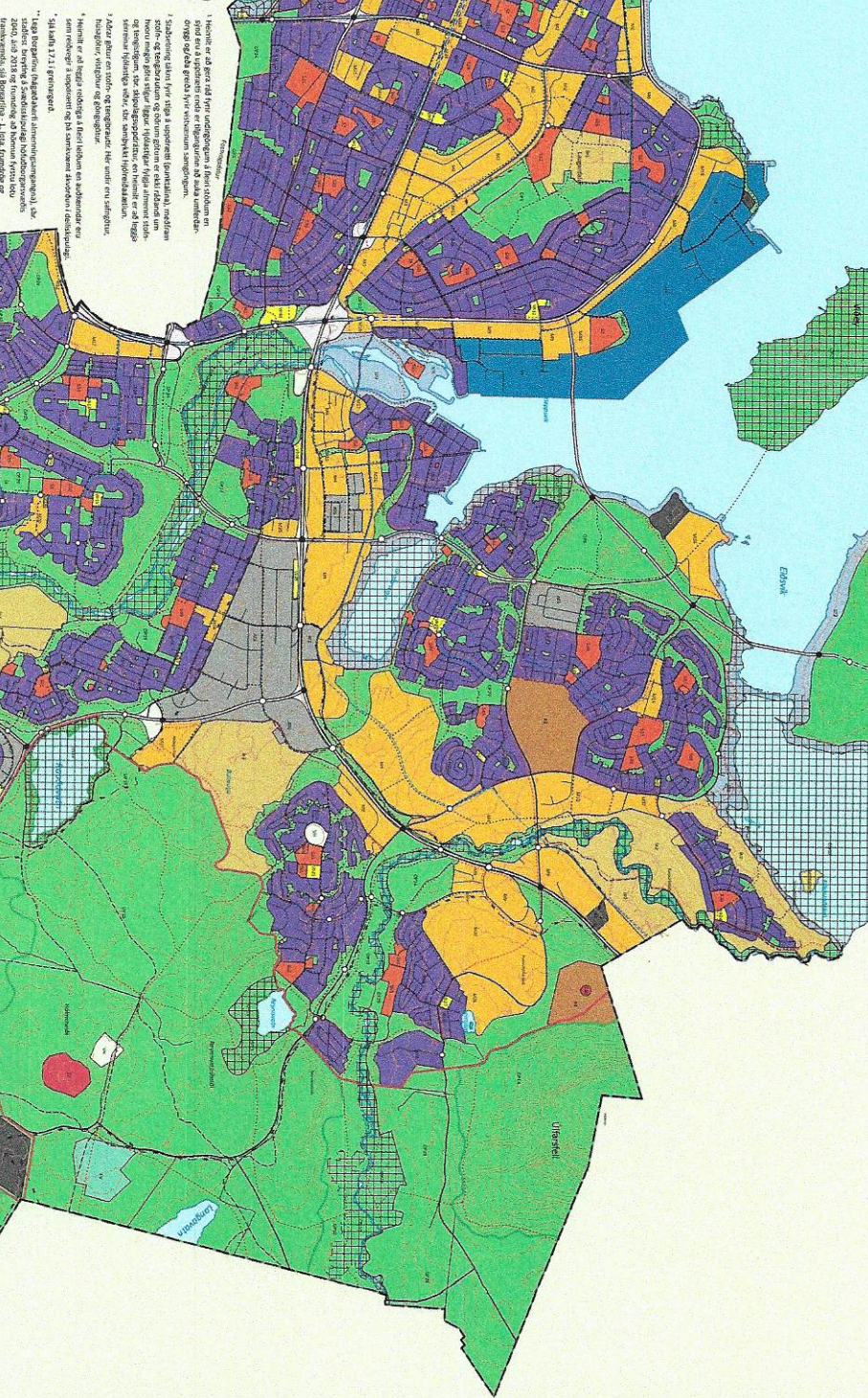
FYLGISKJÖL
MEÐ MÁLI NR.

52567 - 52590

ADALSKIPULAG REYKJAVÍKINNUR 2040

Þérbýlisuppdattur

Þessi upplýsingaflak hefur verið samþavður af Reykjavíkurborg og er hann hluti af samþavslagi Reykjavíkurborgar og Adalaskipulags Reykjavíkurinnar. Flak þetta er hluti af samþavslagi Reykjavíkurborgar og Adalaskipulags Reykjavíkurinnar. Flak þetta er hluti af samþavslagi Reykjavíkurborgar og Adalaskipulags Reykjavíkurinnar.



- LANDNOTKUN**
- hóla- og býla (B)
 - Samræðisvæði (S)
 - Mýrarsvæði (M) (sjá kafla 5 og mynd 5)
 - Vesturbætur (V) (sjá kafla 6 og mynd 6)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 7 og mynd 7)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 8 og mynd 8)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 9 og mynd 9)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 10 og mynd 10)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 11 og mynd 11)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 12 og mynd 12)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 13 og mynd 13)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 14 og mynd 14)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 15 og mynd 15)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 16 og mynd 16)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 17 og mynd 17)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 18 og mynd 18)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 19 og mynd 19)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 20 og mynd 20)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 21 og mynd 21)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 22 og mynd 22)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 23 og mynd 23)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 24 og mynd 24)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 25 og mynd 25)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 26 og mynd 26)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 27 og mynd 27)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 28 og mynd 28)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 29 og mynd 29)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 30 og mynd 30)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 31 og mynd 31)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 32 og mynd 32)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 33 og mynd 33)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 34 og mynd 34)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 35 og mynd 35)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 36 og mynd 36)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 37 og mynd 37)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 38 og mynd 38)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 39 og mynd 39)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 40 og mynd 40)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 41 og mynd 41)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 42 og mynd 42)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 43 og mynd 43)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 44 og mynd 44)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 45 og mynd 45)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 46 og mynd 46)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 47 og mynd 47)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 48 og mynd 48)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 49 og mynd 49)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 50 og mynd 50)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 51 og mynd 51)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 52 og mynd 52)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 53 og mynd 53)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 54 og mynd 54)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 55 og mynd 55)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 56 og mynd 56)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 57 og mynd 57)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 58 og mynd 58)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 59 og mynd 59)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 60 og mynd 60)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 61 og mynd 61)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 62 og mynd 62)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 63 og mynd 63)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 64 og mynd 64)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 65 og mynd 65)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 66 og mynd 66)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 67 og mynd 67)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 68 og mynd 68)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 69 og mynd 69)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 70 og mynd 70)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 71 og mynd 71)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 72 og mynd 72)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 73 og mynd 73)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 74 og mynd 74)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 75 og mynd 75)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 76 og mynd 76)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 77 og mynd 77)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 78 og mynd 78)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 79 og mynd 79)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 80 og mynd 80)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 81 og mynd 81)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 82 og mynd 82)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 83 og mynd 83)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 84 og mynd 84)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 85 og mynd 85)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 86 og mynd 86)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 87 og mynd 87)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 88 og mynd 88)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 89 og mynd 89)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 90 og mynd 90)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 91 og mynd 91)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 92 og mynd 92)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 93 og mynd 93)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 94 og mynd 94)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 95 og mynd 95)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 96 og mynd 96)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 97 og mynd 97)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 98 og mynd 98)
 - Atvinnusvæði (A) (sjá kafla 99 og mynd 99)
 - Íbúðarsvæði (I) (sjá kafla 100 og mynd 100)

Samþykktir og staðfestingartími

Adalaskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt hefur verið á fundi samþykkingarinnar 21. desember 2021.

Stór samþykkt hefur verið samþykkt 21. desember 2021.

Stór samþykkt hefur verið samþykkt 21. desember 2021.



1:20 000

Adalaskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt hefur verið á fundi samþykkingarinnar 21. desember 2021.

Stór samþykkt hefur verið samþykkt 21. desember 2021.

Stór samþykkt hefur verið samþykkt 21. desember 2021.