



Vogabyggð

rammaskipulag

7. apríl 2014

Efnisyfirlit

Leiðarvísir - hvernig ber að lesa þetta skjal?	9
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2020	10
Samkeppni um skipulag Vogabyggðar	11
Rammaskipulag	12
Rammaskipulagi - uppdráttur	12
Sniðmyndir yfir skipulagssvæðið	13
Rammi almenningsrýmis	17
Götugerðir og sniðmyndir	18
Landnotkun	20
Umferðar- og samgöngukerfi	20
Leiðarvísir og gæðastjórnun	21
Byggingarmagn, nýtingarhlutfall, þéttleiki	23
Stærð svæða og bandbreidd byggingarmagns	24
Skólastarfssemi í nærliggjandi hverfum	25
Eignarhald	26
Almenningsvæði og starfsemi	27
Tillaga að 1. áfanga	28
Viðauki og tilvísanir	29
Tenging yfir / undir Sæbraut	30
Göngubrú að smábátahöfn	32
Rannsókn á byggingarmagni á norðurhluta	33
Tilvísun í götugerðir og almenningsrými	34
Tilvísun í sameiginlega garða og vistleg íverusvæði	40
Tilvísun í hagkvæmar bílastæðalausnir	43
Tilvísun í íbúðargerðir með þakgörðum	45
Tilvísun í kennileiti við samgöngumiðstöð	46



Vogabyggð greinargerð

Inngangur

Rammaskipulag Vogabygðar gerir grein fyrir öllum helstu efnistöfum við uppbyggingu hverfisins, sem síðan verður nánar útfært í deiliskipulagi. Gerður er fyrirvari um tölulegar stærðir og útfærslur sem koma fram í rammaskipulagi. Endanlegar útfærslur, byggingarmagn og stærðir ákvarðast í deiliskipulagi.

Markmið

Endurnýjun byggðar innst við Elliðavog skapar einstakt tækifæri til uppbyggingar borgarumhverfis í samspili við strandsvæðið við Ósa Elliðaáa. Vistvænar áherslur verða lagðar til grundvallar í skipulagi og uppbyggingu Vogabygðar. Mörkuð verður samgöngustefna með áherslu á vistvænar samgöngur, stuðlað að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda og gerðar kröfur um úrgangslausn á framkvæmdatíma og til framtíðar. Hverfið mun einkennast af þéttri byggð og fjölbreyttri blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Umhverfisleg og samfélagsleg gæði endurspeglast í góðri hönnun og vandaðri útfærslu mannvirkja, gatna, stíga, opinna svæða og strandsvæða.

Samfélag

Grunnstefið í skipulagshugmynd Vogabygðar er að hverfið sé heildstæð og sjálfbær eining sem einkennist af blöndu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með verslun og þjónustu. Skipulag Vogabygðar myndar manneskjulega umgjörð sem rammur inn fjölskrúðugt mannlíf, mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa. Lögð er áhersla á vandaða umgjörð almenningsrýma og stuðla þannig að meiri notkun og auknum samskiptum allskonar fólks.

Mikilvægur þáttur grunnþjónustu við íbúa eru skólamála. Grunn- og leikskóli innan skipulagssvæðisins eykur samfélagsleg gæði hverfisins og stuðlar að meiri samheldni meðal íbúa og gerir hverfið að eftirsóttum búsetukosti fyrir fjölskyldur með börn á skólaaldri. Horft er til þess að skóli á skipulagssvæðinu gæti verið samþættur grunn- og leikskóli og frístundaheimili fyrir börn á aldrinum tveggja til þrettán ára (7. bekkur). Miðað er við að eldri börn í 8.-10. bekk færu í aðra skóla, en hugmyndir eru um að safnskóli fyrir 8.-10. bekk yrði byggður austar á svæðinu og myndi einnig þjóna byggð austan megin við Elliðavog. Einnig kæmi til álita að skólarnir yrðu tveir heildstæðir samþættir grunnskólar, Vogabygðarskóli og Bryggjuhverfisskóli, í stað þriggja skóla fyrir 1.-7. bekk og eins safnskóla. Það eru einnig hugmyndir að hafa ungbarnaleikskóla fyrir börn til tveggja ára aldurs innan byggðarinnar, ekki sem sjálfstæða byggingu heldur sem hluti af öðru húsnæði.

Núverandi húsnæði á svæðinu hefur marga áhugaverða möguleika til skemmri eða lengri tíma. Sem dæmi væri áhugavert að komar þar upp gallerý- og listahverfi með svipuðu sniði og þekkist víða erlendis t.d. Chelsea í New York.

Gæði byggðar, skipulag

Skipulagssvæðið skiptist annarsvegar í byggðarsvæði og hinsvegar í strandsvæði. Samspil bygginga, nærumhverfis og almenningsrýma einkenna skipulagstillögunna. Aðalgata hverfisins hlykkjast um byggðarsvæðið og skiptir því í miðsvæði og íbúðarsvæði. Ofan við Háubakka liggur strandgatan ásamt aðaltorgninu, skáhallt frá því liggur stígur sem tengir Vogahverfi og strandsvæði Elliðavogar.

Horft er til þess að fjölbreyttur hópur fjárfesta og framkvæmdaaðila hafi mismunandi markmið og tilgang með þátttöku í uppbyggingu Vogabygðar. Fjölbreytileiki og gæði hverfisins byggir á því að skipulagið hentar smáum sem stórum framkvæmdaaðilum. Boðið er upp á misstórar lóðir og byggingarreiti. Einstaklingar og örfyrirtæki fá tækifæri til að koma sér upp húsnæði til eigin nota, ásamt aðilum sem hyggjast fjárfesta í stærra húsnæði til útleigu á fyrirtækja- og íbúðamarkaði.

Deiliskipulag byggðarsvæðisins verður útfært í fjórum hlutum:

1. Gelgjutangi.
2. Norðursvæði frá Kleppsmýrarvegi að Tranavogi.
3. Miðsvæði frá Tranavogi að Súðarv/Knarrarv.
4. Suðursvæði vestan Knarrarvogs að Sæbraut.

Deiliskipulag fyrir strandsvæðið verður tekið fyrir sem heild eða skipt í einingar.

Gerður er fyrirvari um uppbyggingu á Gelgjutanga vegna umfjöllunar um Sundabraut í gildandi svæðisskipulagi.

Byggðasvæði

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir fjölbreyttum húsakosti íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í 3-5 hæða randbyggð, sem myndar heildstæðar götummyndir í borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem aðalgatan þræðir sig gegn um hverfið og markar skil á milli miðsvæðis og íbúðarbyggðar.

Að jafnaði er miðað við fimm hæða byggð vestan aðalgötu en þrjár hæðir austan aðalgötu. Kennileiti við Sundabraut og/eða við samgöngumiðstöð geta verið hærrí, svo framarlega sem skuggavarp er ekki óhagstætt nálægðri byggð. Heildarbyggingarmagn á svæðinu er mjög sveigjanlegt. Það má auka eða draga úr byggingarmagni með því að bæta við eða fækka húshæðum, ennfremur hefur húsdýpt áhrif á byggingarmagn. Endanlegur fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæðis er meðal annars háð arðsemiskröfu fjárfesta og kröfum og lausn bílastæða. Æskilegt er að í hverfinu sé nægilegur fjöldi íbúða til að tryggð sé góð grunnþjónusta við íbúa með hagkvæmum og skilvirkum hætti.

Endanlegur fjöldi íbúða og heildarbyggingarmagn ræðst við vinnslu á deiliskipulagi og verður metinn og ákveðinn í samráði við borgaryfirvöld og aðra hagsmunaaðila. Fjölgun íbúða umfram það sem kemur fram í AR 2010-2030 er háð samþykki fyrir breytingum á aðalskipulagi.

Útirými

Skipulagstillagan leggur sérstaka áherslu á útirými og opin svæði, sem eru mörg og fjölbreytt. Gott aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda. Stígakerfi strandsvæða og aðliggjandi hverfa tengist gatnakerfi, útirýmum og görðum byggðasvæðisins. Aðaltorgið við Háubakka er helsti samkomustaður hverfisins, þangað liggja göngu- og hjólaleiðir milli strandsvæða Elliðavogar og Vogahverfis.

Hugað er sérstaklega að skjólmyndun í görðum íbúðarreita og íbúðargötum gagnvart norðanáttum, sem ríkja gjarnan á sólríkum dögum í Reykjavík. Garðarnir eru leik- og dvalarsvæði íbúa, þar sem meðal annars má rækta grænmeti ofl. Götur hverfisins eru aðlaðandi almenningsrými. Trjágróður í götum hefur margþættan tilgang; gerir umhverfið vistlegra, brýtur niður vindstrengi og eykur kolefnisbindingu.

Strandsvæði

Á strandsvæðum er lögð áhersla á að þróa almenna útivistarmöguleika og náttúruupplifun ásamt því að hlúa að náttúru, fuglalífi og friðlýsingu náttúruminja. Strandsvæðið er í mjög góðum tengslum við byggðasvæðið. Góðar göngu- og hjólastígatengingar eru við útivistarsvæðið í Elliðaárdal og aðliggjandi hverfi. Garðar íbúðarbyggðar opnast að strandsvæðinu, sem afmarkast af strandgötunni við Háubakka. Áhugaverðir áningastaðir við strandgötuna stuðla að betra aðgengi almennings að friðlýstum náttúruminjum Háubakka, ásamt einföldum fræðslustíg, sem gert er ráð fyrir í fjöruborðinu.

Lagt er til að tanginn austan við Háubakka verði rofinn þannig að sjávarstraumar flæði um voginn næst Háubökkum. Til að tryggja að ákveðið vatnsmagn haldist þar á fjöru er komið fyrir fyllingu á grynningum við smábátahöfnina og myndað einskonar lón. Þessi aðgerð hefur ekki áhrif á smábátahöfnina, en gerir svæðið meira aðlaðandi þar sem vatnsyfirborð er hækkað á fjöru og dregið úr vandamálum vegna ólyktar.

Gera má ráð fyrir að starfsemi við smábátahöfnina aukist og verði fjölbreyttari, t.d. kajaksiglingar og annað vatnasport. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu smágerðra verbúða og þjónustuhúsnæðis og skoðaðir verða möguleikar að stækka smábátahöfnina til norðausturs.

Sunnan smábátahafnarinnar er óráðstafað svæði, sem gæti hentað vel fyrir grunn- og leikskóla í grænu umhverfi. Þetta er rólegur staður með öruggu aðgengi frá íbúðarhverfinu og getur boðið upp á fjölbreytta möguleika í skóla- og frístundastarfi barna á öllum aldri. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir frekari endurmótun iðnaðarsvæða og þéttingu byggða í austurátt. Ef að þessari þróun verður, þá mun svæðið sunnan smábátahafnarinnar verða enn miðlægara en það er núna og þjóna fleiri en einu íbúðarhverfi.

Brú yfir voginn við Háubakka tengir göngu- og hjólastígakerfi Elliðavogar við strandgötu Vogabyggðar.

Samgöngur

Samgöngustefna hverfisins mun leggja megináherslu á vistvænar samgöngur, þar sem umferð gangandi og hjólandi ásamt almenningsamgöngum eru settar í forgang, einkabílar mæta afgangi. Miðað er við að umferðarhraði hverfisins fari ekki yfir 30km/klst. Með því að draga úr umferðarhraða og leggja áherslu á vistvæna samgöngumáta verða göturnar aðlaðandi og eftirsóttar fyrir ýmiskonar verslun og þjónustu. Blöndun atvinnu- og íbúðarhúsnæðis eykur möguleika íbúa að sækja vinnu og þjónustu í næsta nágrenni. Þannig er dregið verulega úr bílaumferð innan hverfisins og til annarra borgarhluta.

Skipulagstillagan byggir að hluta á núverandi gatnakerfi. Dugguvogur verður aðalgatan, sem þræðir sig um hverfið milli norðurs og suðurs. Aðalgatan verður með aðskildum hjólareinum í báðar áttir og gróðurbelti fyrir

miðju. Hlykkir í aðalgötunni draga verulega úr umferðarhraða og auka þ.a.l. öryggi hjólandi og gangandi vegfarenda. Gert er ráð fyrir að strætisvagnar eigi leið um aðalgötuna og biðstöðvar verði í norður- og suðurhluta hverfisins. Aðalgatan þverar Súðarvog í suðri á núverandi gatnamótum við Knarrarvog, um miðbik norðursvæðisins liggur hún skáhallt að Súðarvogi, sem tengist núverandi gatnamótum við Kleppsmýrarveg.

Suðurhluti Súðarvogar verður íbúðargata, sem tengist nýrri götu sem liggur skáhallt frá aðaltorgi hverfisins að göngutengingu við Vogahverfi. Súðarvogur tengist einnig strandgötunni ofan Háubakka, sem liggur frá Tranavogi að Geldingartanga.

Gert er ráð fyrir töluverðri uppbyggingu atvinnuhúsnæðis við Sæbraut og Kleppsmýrarveg, því er opnað fyrir einstefnutengingu inn og út af skipulagssvæðinu frá Kleppsmýrarvegi. Fyrirkomulag gatnakerfisins er með þeim hætti að byggingar á skipulagssvæðinu geta staðið áfram, óbreyttar eða þær stækkaðar og endurbyggðar. Lagt er til að íbúðargöturnar verði útfærðar skv. hugmyndafræði um samrými. Öllum ferðavenjum er þar gert jafn hátt undir höfði og án aðgreiningar. Erlendis hefur þetta fyrirkomulag reynst vel og stuðlað að meiri tillitsemi og virðingu í umferðinni ásamt auknum og jákvæðum samskiptum vegfarenda.

Mikil áhersla er lögð á að tryggja góða tengingu á milli Vogabyggðar og Elliðaárdals, yfir eða undir fyrirhugaðan samgönguás. Göngu- og hjólastígakerfið tengist aðliggjandi hverfum og útivistarsvæðum. Auk umferðarljósa við Knarrarvog og Kleppsmýrarveg er gert ráð fyrir tengingu, milli Tranavogar og Snekkjuvogar, fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, sem eykur öryggi og eflir vistvænar samgöngur milli Vogabyggðar og Vogahverfis. Fleiri útfærslur á tengingunni koma til greina, brú yfir Sæbraut eða göng undir Sæbraut eru þeir kostir sem helst eru til skoðunar.

Bílastæði

Lausn á fyrirkomulagi bílastæða endurspeglar í þeirri kröfu og þeim metnaði að í hverfinu verði borgarmiðað gatnakerfi. Aðeins hluti bílastæða er komið fyrir í götu og ekki er gert ráð fyrir opnum, afmörkuðum svæðum fyrir bílastæði. Til að ná fram markmiðum um borgarmiðað gatnakerfi er nauðsynlegt að koma bílum fyrir innan lóðar, ýmist neðanjarðar eða sem yfirbyggðar bílgeymslur. Með þessu móti er skapað mannvænt, vistlegt og fallett umhverfi.

Samnýting bílastæða atvinnu- og íbúðarhúsnæðis er hagkvæmur og vistvænn kostur og dregur verulega úr heildarfjölda þeirra. Ef byggðir eru bílakjallarar undir atvinnuhúsnæði gætu íbúar í nágrenni haft afnot af stæðum utan hefðbundins dagvinnutíma.

Vistvænar samgöngur

Hugað er að tengingum fyrir vistvænar samgöngur frá byggðarsvæðum inn á fyrirhugaðan þróunar- og samgönguás, sem skilgreindur er í aðalskipulagi. Margir valkostir eru við útfærslu tengingar þróunar- og samgönguáss yfir Elliðaárna. Eðlilegt er að notast við núverandi tengingar, vegi og stíga með nauðsynlegum viðbótum og lagfæringum, það mun valda minnstri röskun á umhverfi.

Hjólreiðar fá mikið vægi í skipulagstillögunni. Það er hugað að aðskildum hjólareinum við akbrautir þar sem þess er þörf. Hjólreiðar eru hluti af annarri umferð þar sem hún er lítil og sérstakir hjólastígar þar sem þess er þörf. Í deiliskipulagi og við hönnun almenningsvæða verður tekið sérstaklega á geymslumálum reiðhjóla.

Skipulagstillagan setur fram hugmynd að samgöngumiðstöð syðst á skipulagssvæðinu við Knarrarvog. Þar kæmi skiptistöð strætisvagna, sem leysir af hólmi skiptistöðvarnar í Ártúnsbrekku og Mjódd og bætir mjög þjónustu strætisvagna milli norður og suðurhluta Höfuðborgarsvæðisins. Syðst á skipulagssvæðinu væri einnig tenging við léttlest sem færi eftir þróunarsnum.

Á þessu svæði má gera ráð fyrir mikilli uppbyggingu þar sem væri verslun og þjónusta í götuhæð og atvinnuhúsnæði, hótél og íbúðir á efri hæðum.

Vistkerfi og minjar

Merkustu náttúruminjar svæðisins eru friðlýst setlög á Háubökkum. Huga þarf markvisst að verndun og viðhaldi minjanna, auka sýnileika þeirra og hreinsa rusl og framandi gróður af svæðinu. Strandgata með fjölda áningastaða er ofan við Háubakka. Strandgatan bætir aðgengi almennings og stuðlar jafnframt að bættri umgengni sem sómir friðlýsingu. Í fjörunni er gert ráð fyrir fræðslustíg.

Menningarminjar eru þau mannvirki sem fyrir eru á svæðinu. Þau eru vitnisburður atvinnusögu Reykjavíkur á seinni hluti 20. aldar. Byggingar og götur eru misverðmæt hvað varðar notkunarmöguleika til framtíðar. Skipulagstillagan tekur mið af núverandi aðstæðum og byggingum sem hafa þróunarmöguleika og geta staðið

til framtíðar. Sem dæmi er lagt til að bragginn, sem reyndar var byggður á 6. áratug síðustu aldar standi áfram og fái nýtt hlutverk.

Virðing er borin fyrir staðaranda Vogabyggðar sem mun einkennast af meiri blöndun starfsemi en þekkist í öðrum hverfum borgarinnar sem hafa þróast í seinni tíð. Mælt er til þess að lögð verði meiri áhersla á vandaða hönnun og samræmda efnisnotkun en þekkist hefur á liðnum áratugum og að byggðin fái heildstætt yfirbragð. Lögð er mikil áhersla á notkunargildi, ásýnd og gæði almenningssvæða. Byggðarmynstur og stærðir reita á svæðinu eiga sér þekktar fyrirmyndir víða í Reykjavík.

Orka og auðlindir

Sjálfbær nýting og virðing fyrir auðlindum felst í því að að takmarka auðlindanotkun, nýta land sem best og byggja á þeim innviðum sem fyrir er. Skoðaðir verða möguleikar á nýtingu, endurbyggingu og stækkun mannvirkja sem fyrir eru á svæðinu, til að þjóna breyttu hlutverki. Þannig er stuðlað að því að ekki sé gengið að óþörfu á óendurnýjanlegar auðlindir ásamt því að nýta það byggingarland sem þegar hefur verið brotið.

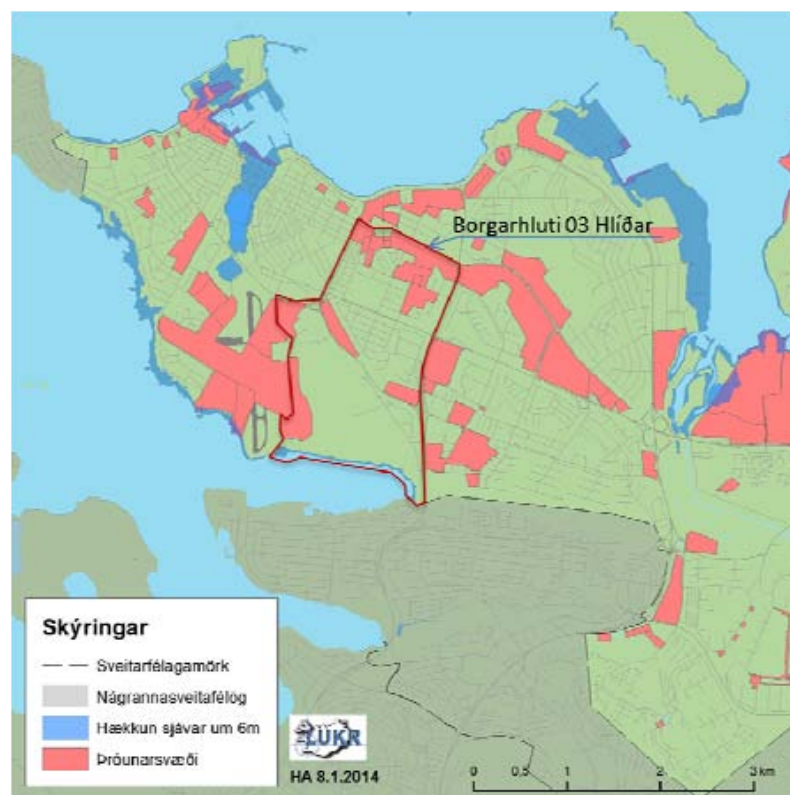
Í skipulagsskilmálum verði ákvæði sem kveða á um meðvitaða vatns- og raforkunotkun, meðhöndlun yfirborðsvatns, kolefnisbindingu, sótspor, og að dregið verði úr orkunotkun við húshitun og kælingu ásamt endurvinnslu og sorpflokkun. Lögð verði sérstök áhersla á góða hönnun og vistvæn byggingarefni út frá íslenskum aðstæðum. Framkvæmdaraðilum verði umbunað fyrir aukin gæði mannvirkja.

Náttúruvá

Gera þarf viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum loftslagsbreytinga á lágsvæðum.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er sýnd mynd af svæðum sem geta farið undir vatn miðað við áætlaða hækkun sávar. Samkvæmt þeirri greiningu er um vana að ræða vegna sjávarflóða á Gelgjutanga og strandsvæðunum við Elliðavog.

Við gerð deiliskipulags fyrir Gelgjutanga þarf að taka sérstakt tillit sjávarflóða.



Mannvirki

Tekið verður tillit til framþróunar á vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð í framkvæmda- og byggingarskilmálum. Aldagömul gildi byggingarlistar, varanleiki, fegurð og notagildi eru grundvöllur framþróunar á vistvænni byggingartækni. Leitast verði við að nýta vistvæn byggingarefni eins og kostur er í allar nýbyggingar. Það mun hafa í för með sér aukna notkun timburs og grjóts, en minni notkun steinsteypu.

Á byggðarsvæðinu munu rísa nýbyggingar auk þess mun eitthvað af eldra húsnæði standa áfram, lítið eða mikið breytt. Gert verði heildarmat á ástandi og notkunarmöguleikum bygginga sem eru á svæðinu, þær flokkaðar eftir gæðum og endurnýtingarmöguleikum. Í nýbyggingum er horft til sveiganleika í notkun þannig að þær geti hýst margskonar starfsemi á mismunandi tímum. Almennt verði miðað við aukna lofthæð í íbúðarhúsnæði og lofthæð jarðhæða verði þannig að þar megi koma fyrir verslun eða annarri atvinnustarfsemi síðar, þó byggingin sé upphaflega hugsuð sem íbúðarhúsnæði.

Á byggðarsvæðinu að Sæbraut við vesturhlið aðalgötu er atvinnuhúsnæði, sem myndar hljóðskjöld fyrir íbúðarhverfið. Austan við aðalgötu að strandsvæðinu er íbúðarbyggð með útsýni frá flestum íbúðum.

- Fjölbreytt íbúðarhúsnæði, stórar og smáar íbúðir:
 - Sérbýli/raðhús, hæðir, efri hæðir atvinnuhúsnæðis, fjölbýli
 - Félagslegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreign
- Fjölbreytt atvinnuhúsnæði, skrifstofustarfsemi, verslun, þjónusta og léttur iðnaður:
 - Smáfyrirtæki, stórfyrirtæki
 - Einkafyrirtæki, opinber fyrirtæki, stofnanir
 - Verslanir, veitingastaðir, þjónusta, smáiðnaður, skrifstofur

Það bæri vitni um metnaðarfulla framtíðarsýn og trú á íslenskan byggingariðnað að stefna að því að Vogabyggð verði fyrirmyndarsvæði hvað varðar vistvænar byggingar og vönduð mannvirki og gera hverfið að alþjóðlegu sýningarsvæði, þar sem sýnd yrðu dæmi um helstu framfarir í mannvirkjagerð á norðurslóðum í byrjun 21. aldarinnar.

Leiðarvísir

Hvernig ber að lesa þetta skjal?

26. nóvember 2013

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (AR) samþykkt í borgarstjórn og staðfest af Skipulagsstofnun 11. febrúar 2014.

Markmið AR er þétting byggðar, 90 af hundraði nýrra íbúða rísi innan núverandi þéttbýlismarka og ekki er gert ráð fyrir nýjum úthverfum á skipulagstímabilinu. Skapa á heildstæðari byggð með áherslu á betri landnotkun og nýtingu á innviðum borgarinnar eins og grunn- og leikskólum, gatna- og veitukerfum.

- Allskonar borg
- Borgin við sundin
- Skapandi borg
- Græna borgin
- Vistvænni samgöngur

5. október 2013

Vogabyggð, hugmyndasamkeppni um skipulag.

Reykjavíkurborg og Hömlur ehf. í samvinnu við Arkitektafélag Íslands efna til hugmyndasamkeppni um skipulag Vogabyggðar. Samkeppnissvæðið, sem kallast Vogabyggð, afmarkast af Sæbraut, Kleppsmýrarvegi, Elliðaárósum og aðrein að Sæbraut. Fimm hönnunarteymi voru valin, að undangengnu auglýstu forvali, til að taka þátt í lokaðri hugmyndasamkeppni. Tillögum var skilað þann 10. janúar 2014.

23. janúar 2014

Úrslit hugmyndasamkeppni um skipulag Vogabyggðar.

Dómnefnd velur tvær tillögur til verðlauna. Annarsvegar tillögu frá Teiknistofunni Tröð og hinsvegar tillögu frá hönnunarteyminu jvantspijker+Felixx. Í niðurstöðu dómnefndar segir „...tillögurnar nálgast verkið á ólíkan hátt, en vega hvor aðra upp á spennandi hátt. Saman gefa þær áhugaverða framtíðarsýn á svæðið.”

30. janúar 2014

Teiknistofunni Tröð og hönnunarteyminu jvantspijker+Felixx falið að gera drög að rammaskipulagi Vogabyggðar út frá verðlaunatillögum samkeppninnar í samvinnu við Reykjavíkurborg og Hömlur ehf. fyrir hönd lóðahafa á svæðinu.

12. mars 2014 - Fyrstu drög að rammaskipulagi Vogabyggðar

Formlegt erindi til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur. Þetta eru fyrstu drög að rammaskipulagi Vogabyggðar, tilgangurinn er að veita innsýn í skipulagsvinnuna; nálgun og hugmyndafræði. Umræðugrundvöllur fyrir þróun svæðisins og mótun skipulags á öllum stigum.

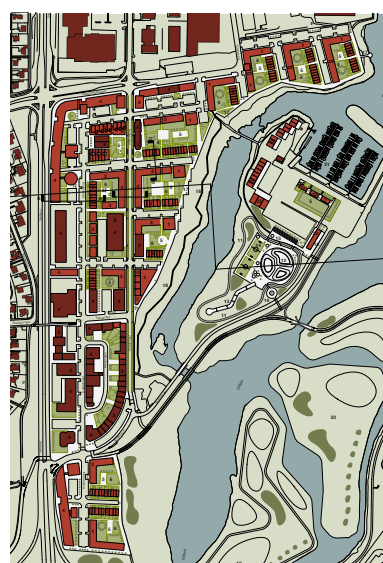
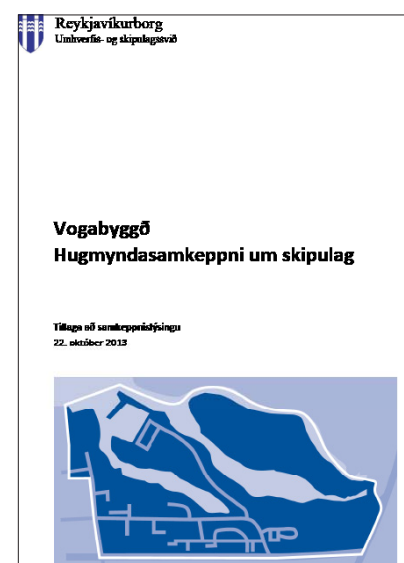
19. mars 2014

Fyrstu drög að rammaskipulagi Vogabyggðar voru kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur. Athugasemdir frá ráðinu og sérfræðingum Reykjavíkurborgar munu nýtast í frekari úrvinnslu og deiliskipulagsvinnu fyrir svæðið. Tillaga að rammaskipulagi var formlega send skipulagsyfirdum 31. mars 2014.

Apríl - júní 2014

Rammaskipulag - drög að deiliskipulagi.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar, fulltrúar lóðarhafa og skipulagsráðgjafar munu vinna úr athugasemdum sem berast frá umsagnaraðilum og hagsmunaaðilum. Ætlunin er að kynna drög að deiliskipulagstillögu á næstu mánuðum í Umhverfis- og skipulagsráði, þá verða allir helstu þættir skipulagstillögunnar kynntir.



+



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Áherslur og stefna

AR gerir ráð fyrir að 90 af hundraði nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Stefnan er að skapa heildstæðari og þéttari byggð og nýta þar með land og fjárfestingar í innviðum borgarinnar betur. Með þéttari byggð er dregið úr kostnaði og umhverfisáhrifum vegna samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum sett í forgang.

Borg fyrir fólk

Gatan sem borgarrými
Mannlegur kvarði
Hæðir húsa
Húsnæði fyrir alla

Græna Borgin

Samhengi við byggð og nærsvæði
Vistvænar samgöngur
Náttúra, landslag og útivist
Einkabíll sem gestur

Skapandi Borg

Blönduð borg
Forsendur fyrir atvinnulíf
Stuðla að atvinnu við íbúðarbyggð

Borgin við Sundin

Þétting byggðar
Meiri gæði í borgarumhverfið
Samfélagsmyndun

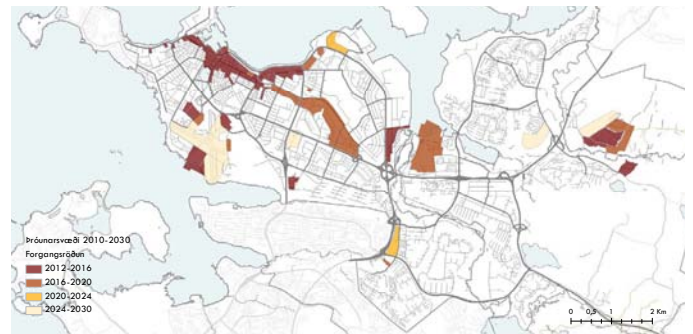
Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Miðborgin og Elliðavogur, sem Vogabyggð er hluti af. dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi. Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Miðborgin-Gamla og Elliðavogur, sem Vogabyggð er hluti af.



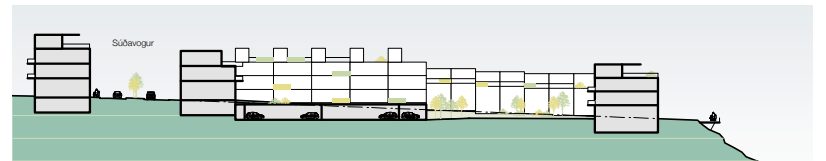
Vogabyggð - rammaskipulag

Leiðarljós og markmið skipulags Vogabyggðar

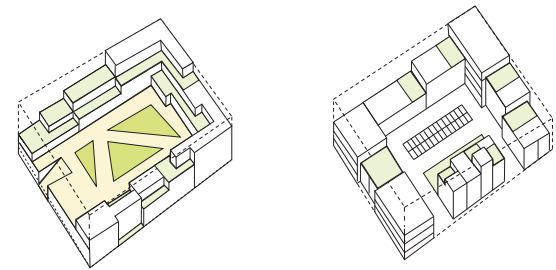
Rammaskipulag Vogabyggðar hefur það frumkvöðlahlutverk að vera fyrsta verkefnið sem hrindir í framkvæmd metnaðarfullum markmiðum AR, að endurmóta og þétta byggð.



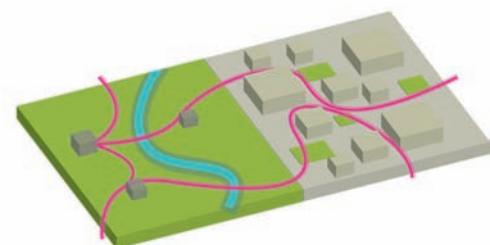
Vogabyggð verður fjölbreytt íbúðar- og atvinnuhúsnæði, lifandi og vistleg almenningsrými, götur og byggingar í mannlegum kvarða.



Markmið rammaskipulags Vogabyggðar er að efla borgarmyndun og skapa aðstæður fyrir blandaða starfsemi og sveigjanlega þróun. Margvíslegur húsakostur stuðlar að fjölbreytileika umhverfis og mannlífs. Miðlægt torg er hjarta samfélagsins og samkomustaður hverfisbúa.

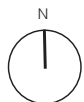


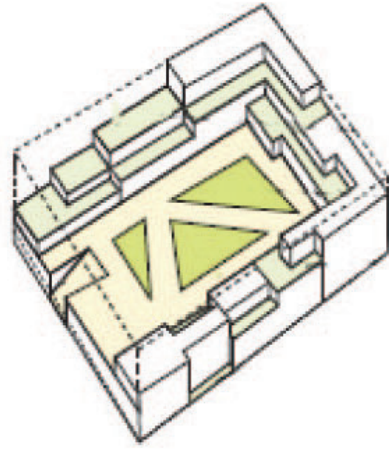
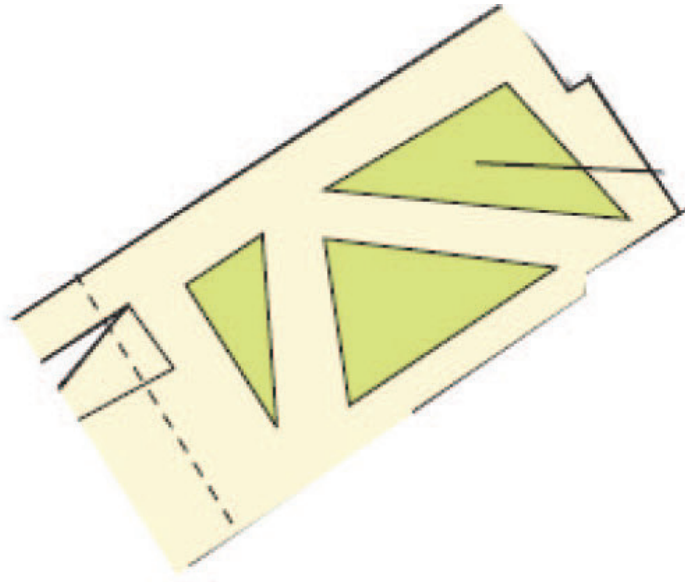
Vogabyggð verði vistvæn byggð, samofin umhverfinu í góðum tengslum við aðliggjandi hverfi, útivistarsvæði, göngu- og hjólastíga og önnur umferðarmannvirki. Skipulag Vogabyggðar gerir ráð fyrir endurnýtingu bygginga á svæðinu og að friðlýstar náttúruminjar Háubakka verði aðgengilegar.



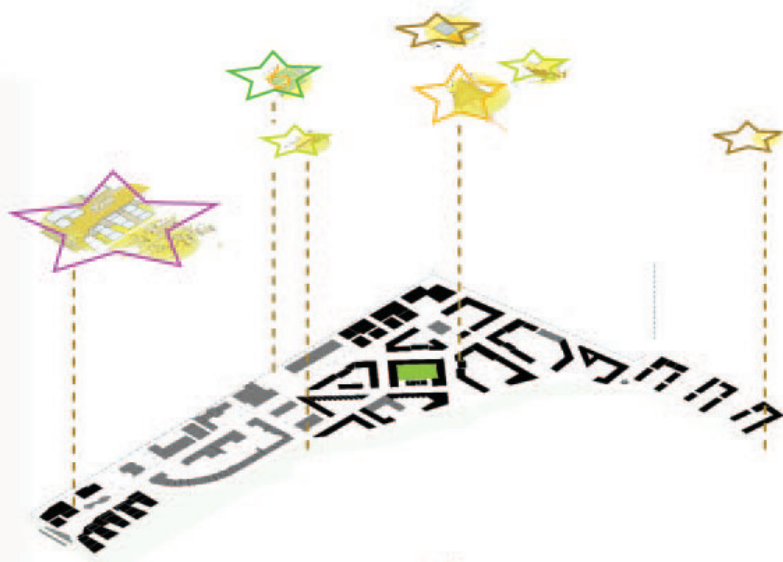


Grunnmynd
0 25 50 100 200 m





íbúðargerðir og sameiginleg svæði



kennileiti

myndun borgarbyggðar



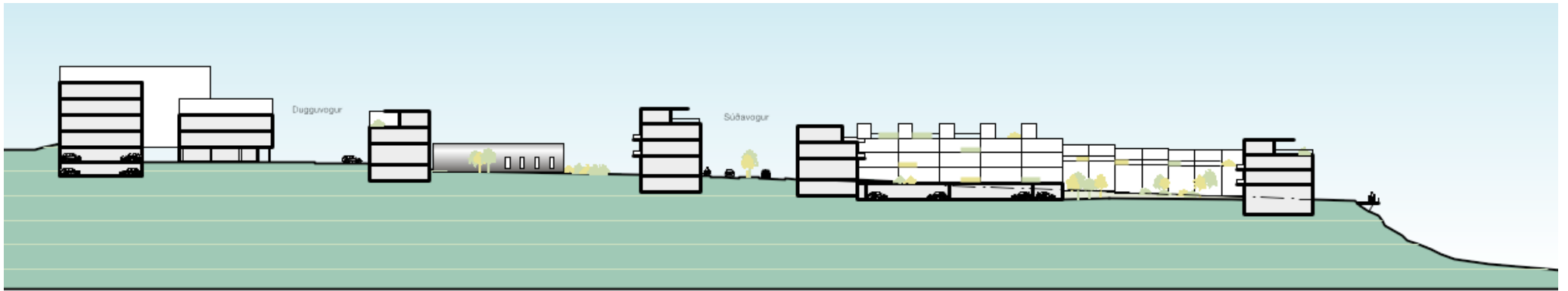
tengsl við umhverfi



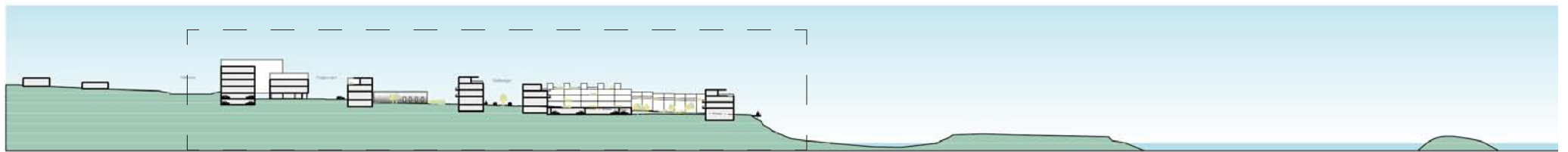
umhverfi og landslag



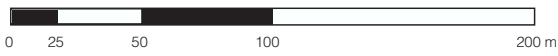
Sniðmynd aa'



Sniðmynd aa'



Sniðmynd aa'

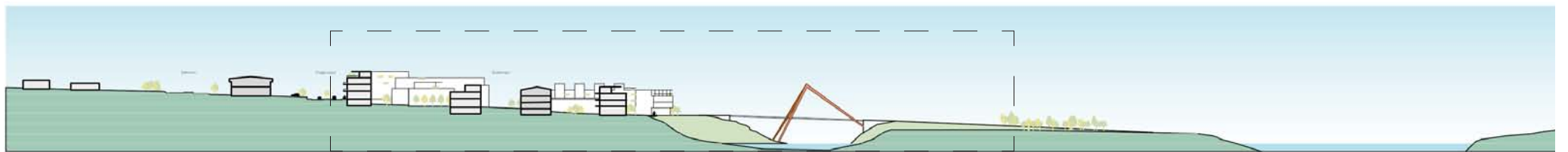




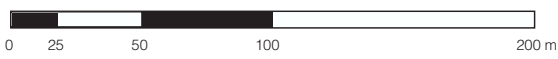
Sniðmynd bb'



Sniðmynd bb'

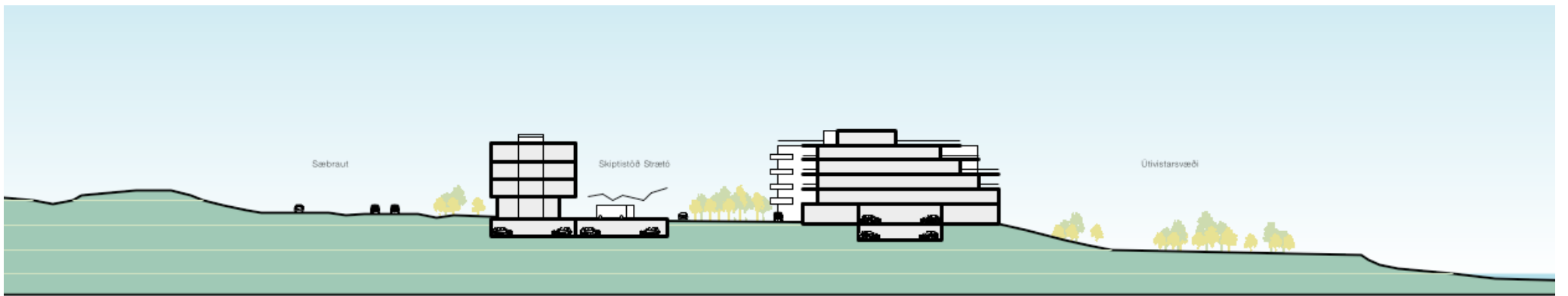


Sniðmynd bb'





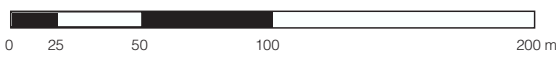
Sniðmynd cc'



Sniðmynd cc'

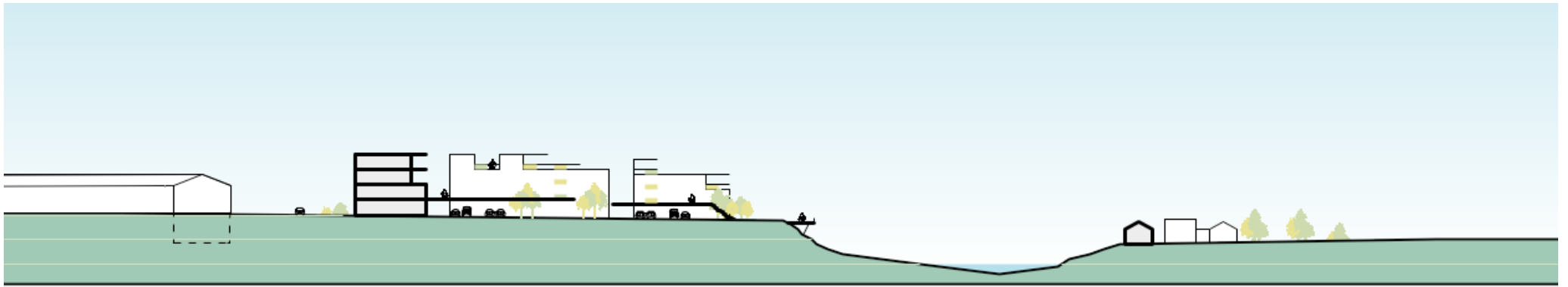


Sniðmynd cc'

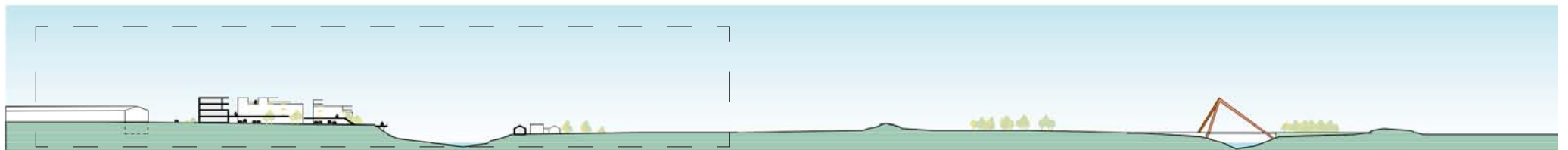




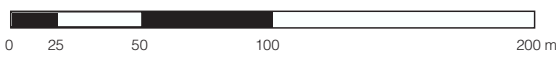
Sniðmynd dd'

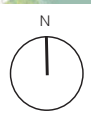
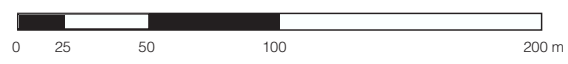


Sniðmynd dd'



Sniðmynd dd'







Aðalgata hverfisins, 20 metra breið

Aðalgata hverfisins er 20 m breið. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir, skildar að með gróðurbelti fyrir miðju götunnar. Bílastæði milli akreinar og gangstéttar. Götulýsing og hjólastæði eru við gangstéttir.



Tengigata, 15 metra breið

Gatan tengir saman Aðalgötu hverfisins og íbúðargötur við sjávarsíðuna. Tvær akreinar í gagnstæðar áttir, með almenn bílastæði annarri hlið götunnar. Fimm og hálf metra breið göngustétt býður upp á ýmsa möguleika, s.s. fyrir tré og gróður, hjólagrindur eða sólríka íverustaði.



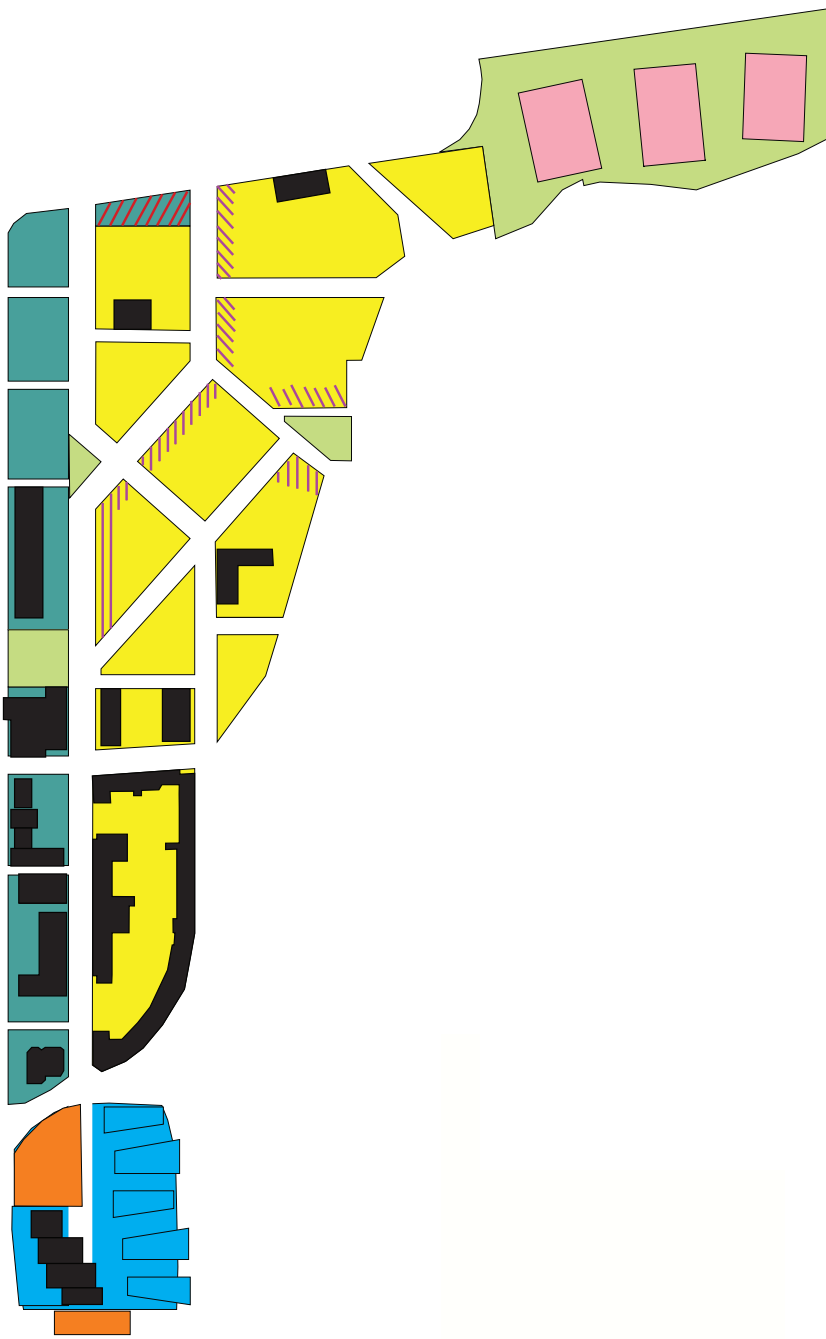
Íbúðargata er 12 metra breið

Myndin sýnir dæmigerða íbúðargötu í Vogabyggð, sem er einstefnugata. Fjögurra og hálf metra breið göngustétt beggja vegna akreinar býður upp á ýmsa möguleika, s.s. fyrir trjé og gróður, hjólagrindur, sólríka íverustaði og bílastæði í annarri hlið götunnar.



Sjávarsíða er 8 metra breið

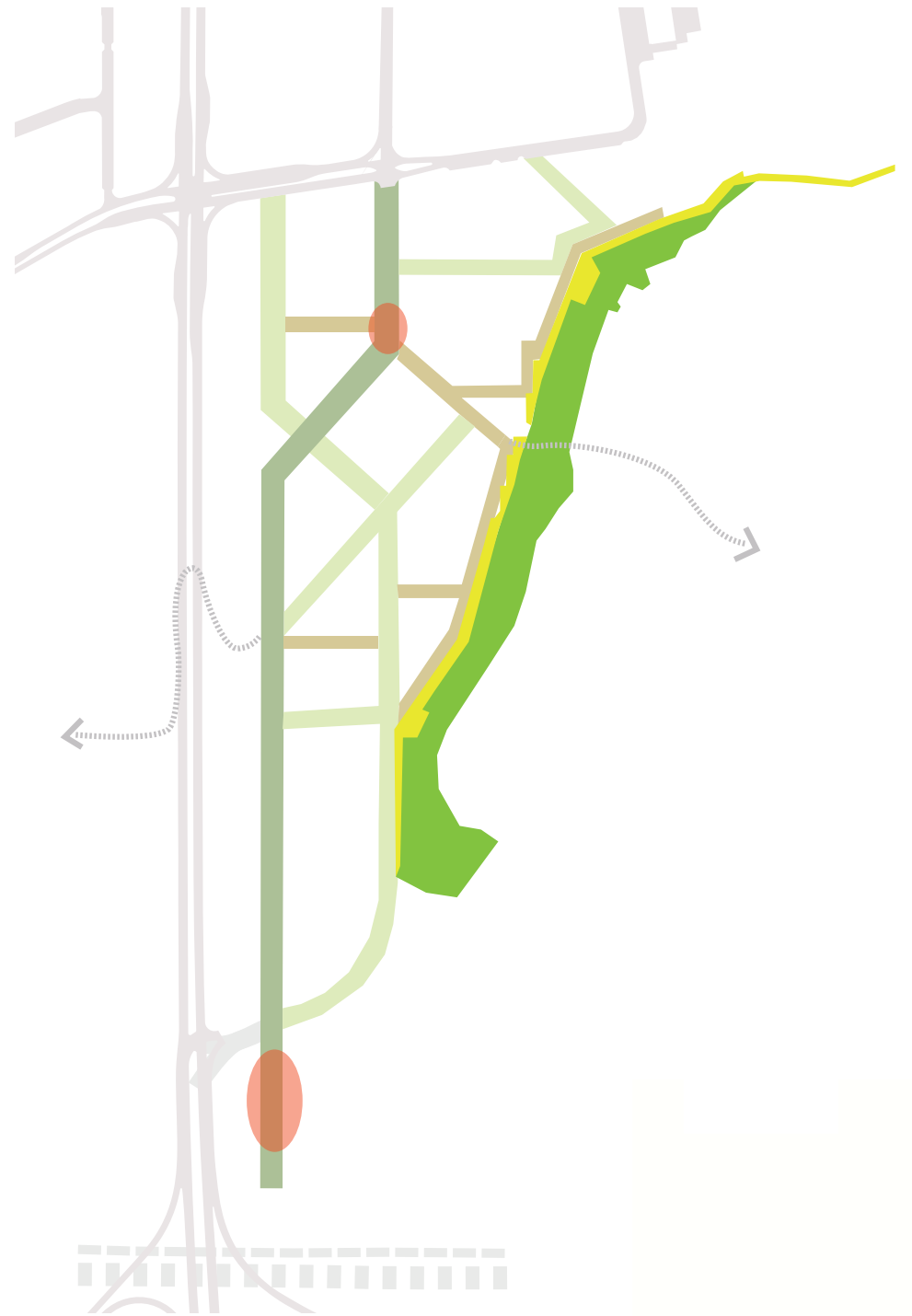
Gatan er samfeld tenging meðfram Voginum. Bílaumferð er leyfileg frá suðurhluta að miðlægu torgi hverfisins, en ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í götunni, heldur er hún hugsuð sem göngu- og hjólabraut meðfram Voginum, með útsýnispöllum, bekkjum og gróðri. Fjörustígar sem eru samhliða Sjávarsíðunni, og liggja neðar í Vogninum, gera náttúrminjar aðgengilegar og sýnilegar.



Landnotkun

Skýring á litum


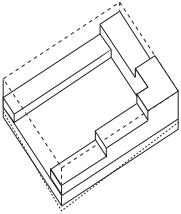

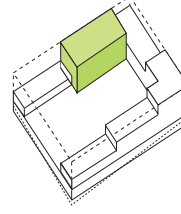

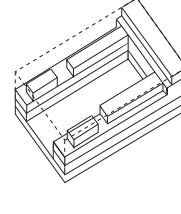

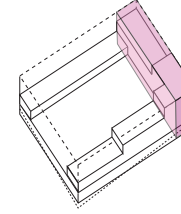

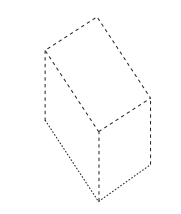


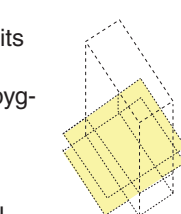



- Fjölbreyttar íbúðir í þéttri byggð
- Blönduð starfsemi; íbúðir í nýbyggingum og endurgerðu iðnaðarhúsnæði
- Fjölbreyttar íbúðir á Gelgjutanga
- Atvinnuhúsnæði, verslun og þjónusta
- Blönduð starfsemi; íbúðar- og atvinnuhúsnæði, verslun og þjónusta á götuhæð
- Núverandi byggð; aðlöguð að þróun svæðisins
- Blönduð starfsemi / almenningsamgöngur / verslun og þj. / hótél / íbúðir
- Samgöngumiðstöð / lestarstöð / skiptistöð strætisvagna
- Vönduð almenningsrými



Umferðar- og samgöngukerfi

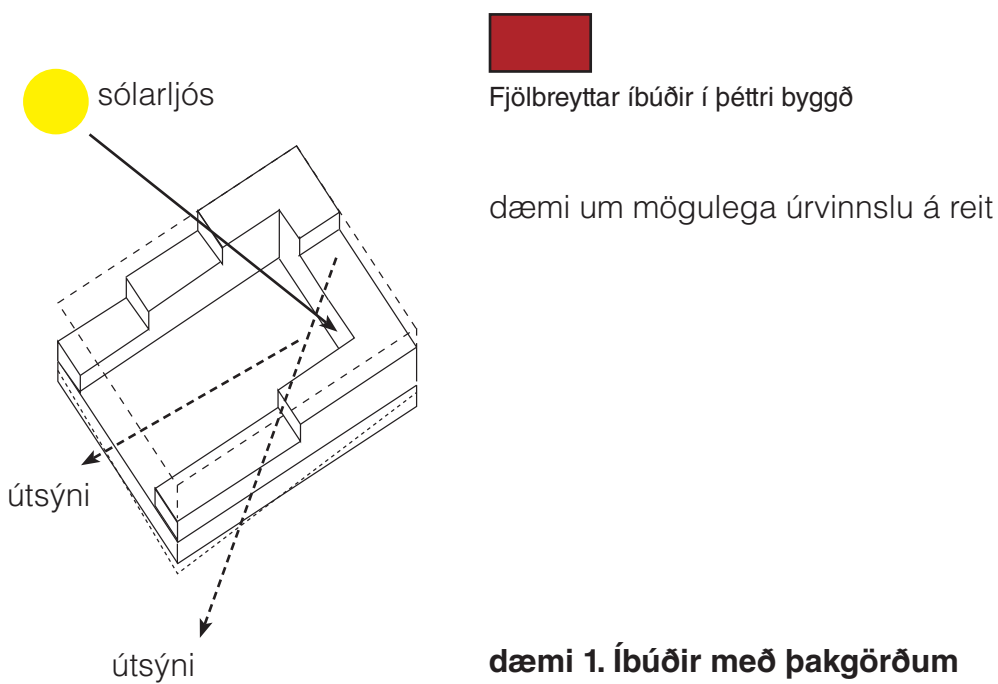
Skýring á litum

- Aðalgata; 20 m breið
- Tengigata; 15 m breið
- Íbúðargata; 10-12 m breið
- Sjávarsíða við Háubakka; 8 - 14 m breið
- Náttúruminjar við Háubakka
- Núverandi gatnakerfi
- Biðstöðvar almenningsamgangna
- Núverandi hjóla- og gönguleiðir
- Fyrirhugaður samgönguás

Landnotkun	Péttleiki	Húshæðir	Bílastæði Hjólstæði	Leiðbeiningar: byggingarform	Leiðbeiningar: byggingargerðir / ábendingar
 Fjölbreyttar íbúðir í þétri byggð	Péttleiki: 1,0 < NHL < 2,0 LST án bílastæða Byggt yfirborð reits: BST / götuhæð 100%	<ul style="list-style-type: none"> 3 - 5 hæðir Einstaka húshlutar allt að 18m frá götu 	<ul style="list-style-type: none"> 0,3 bílast / 120m² almenn stæði 0,7 bílast / 120m² innan lóðarmarka 	<ul style="list-style-type: none"> Útlínur byggingarreits skilgreindar Sveigjanleiki í uppbyggingu Sameiginlegur miðgarður 	<ul style="list-style-type: none"> Sveigjanleiki í byggingargerðum & íbúðarstærðum Útsýni og sólarbirta Þakgarðar Fjölbreyttar lausnir, innskot, stækkunar þakhæðar Mannlegur mælikvarði
 Blönduð starfsemi; Fjölbreyttar íbúðir í nýbyggingum og endurgerðu iðnaðarhúsnæði	Péttleiki: 1,0 < NHL < 2,0 LST án bílastæða Byggt yfirborð reits: BST / götuhæð 100%	<ul style="list-style-type: none"> 3 - 5 hæðir Einstaka húshlutar allt að 18m frá götu 	<ul style="list-style-type: none"> 0,3 bílast / 120m² almenn stæði 0,7 bílast / 120m² innan lóðarmarka 	<ul style="list-style-type: none"> Útlínur byggingarreits skilgreindar Sveigjanleiki í uppbyggingu Aðlögun nýbygginga að núverandi byggð 	<ul style="list-style-type: none"> Sveigjanleiki í byggingargerðum & íbúðarstærðum Útsýni og sólarbirta Þakgarðar Fjölbreyttar lausnir, innskot, stækkunar þakhæðar Mannlegur mælikvarði
 Fjölbreyttar íbúðir á Gelgjutanga	Péttleiki: 1,0 < NHL < 1,5 LST án bílastæða Byggt yfirborð reits: BST / götuhæð 100%	<ul style="list-style-type: none"> 2 - 5 hæðir Einstaka húshlutar allt að 18m frá götu 	<ul style="list-style-type: none"> 0,3 bílast / 120m² almenn stæði 0,7 bílast / 120m² innan lóðarmarka 	<ul style="list-style-type: none"> Útlínur byggingarreits skilgreindar Sveigjanleiki í uppbyggingu Ahersla á hærri byggingar til norðurs Efsta hæð inndregin 	<ul style="list-style-type: none"> Sveigjanleiki í byggingargerðum & íbúðarstærðum Útsýni og sólarbirta Þakgarðar Fjölbreyttar lausnir, innskot, stækkunar þakhæðar Mannlegur mælikvarði
 Blönduð starfsemi; íbúðar- og atvinnuhúsnæði, verslun og þjónusta á götuhæð	Péttleiki: 1,5 < NHL < 2,0 LST án bílastæða Byggt yfirborð reits: BST / götuhæð 100%	<ul style="list-style-type: none"> 3 - 5 hæðir Einstaka húshlutar allt að 18m frá götu 	<ul style="list-style-type: none"> Atvinnustarfsemi: 0,2 bílast / 50m² almenn stæði 0,8 bílast / 50m² innan lóðarmarka 	<ul style="list-style-type: none"> Útlínur byggingarreits skilgreindar Sveigjanleiki í uppbyggingu Salarhæð við götu amk 4m Góð tengsl við götu 	<ul style="list-style-type: none"> Sveigjanleiki í byggingargerðum & íbúðarstærðum Útsýni og sólarbirta Þakgarðar Fjölbreyttar lausnir, innskot, stækkunar þakhæðar Mannlegur mælikvarði
 Atvinnuhúsnæði, verslun og þjónusta	Péttleiki: 1,5 < NHL < 2,5 LST án bílastæða Byggt yfirborð reits: BST / götuhæð 100%	<ul style="list-style-type: none"> 5 - 10 hæðir Einstaka húshlutar allt að 25m frá götu 	<ul style="list-style-type: none"> 0,2 bílast / 50m² almenn stæði 0,8 bílast / 50m² innan lóðarmarka 	<ul style="list-style-type: none"> Útlínur byggingar skilgreindar Sveigjanleiki í niðurröðun byggingarmassa Götuhæð amk 4m Góð tengsl við götulíf 	<ul style="list-style-type: none"> Sýnilegar byggingar frá Sæbraut Skrifstofubyggingar sem hljóðvörn Kennileiti við Sæbraut Greinilegir inngangar, gott aðgengi Fjölbreyttar lausnir bílastæða
 Núverandi byggð - aðlöguð að þróun svæðisins	Á ekki við - núverandi byggð	Á ekki við - núverandi byggð	Á ekki við - núverandi byggð	Á ekki við - núverandi byggð	<ul style="list-style-type: none"> Við endurnýjun bygginga gilda leiðbeiningar fyrir alln reitinn Fjölbreyttar lausnir bílastæða
 Blönduð starfsemi / samgöngur / verslun og þjónusta / íbúðir / hótél- og veitingahús	Péttleiki: 1,5 < NHL < 2,5 LST án bílastæða Byggt yfirborð reits: BST / götuhæð 100%	<ul style="list-style-type: none"> 5 - 10 hæðir Einstaka húshlutar allt að 25m frá götu 	<ul style="list-style-type: none"> 0,2 bílast / 50m² almenn stæði 0,8 bílast / 50m² innan lóðarmarka 	<ul style="list-style-type: none"> Útlínur byggingarreits skilgreindar Sveigjanleiki í uppbyggingu Salarhæð við götu amk 4m Góð tengsl við götu 	<ul style="list-style-type: none"> Sveigjanleiki í byggingargerðum aðlagð starfsemi og aðstæðum Þakgarðar Fjölbreyttar lausnir, innskot, stækkunar þakhæðar Mannlegur mælikvarði
 Samgöngumiðstöð / lestarstöð / skiptistöð strætisvagna		<ul style="list-style-type: none"> Jarðhæð aðlöguð kröfum starfseminnar 	<ul style="list-style-type: none"> Ath. bílastæða hús 	<ul style="list-style-type: none"> Upplýsingar og rannsókn á starfsemi nauðsynleg 	<ul style="list-style-type: none"> Sveigjanleiki í byggingargerðum aðlagð starfsemi og aðstæðum
 Hágæða almenningssvæði	Á ekki við	Á ekki við	Á ekki við	Á ekki við	<ul style="list-style-type: none"> Mannlegur mælikvarði Staðarandi og upplifun Vistvænar lausnir

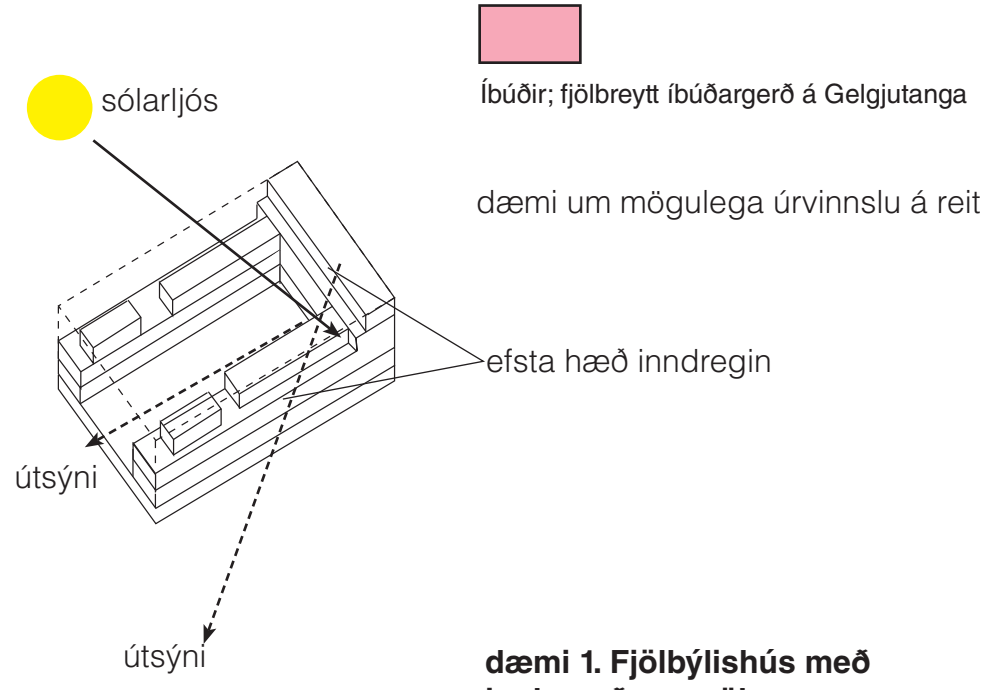
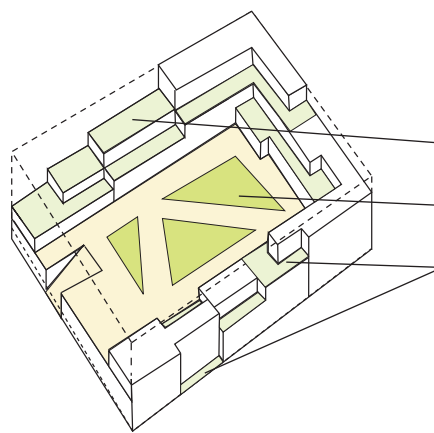
Leiðbeiningarnar tryggja gæði byggðarinnar og styrkja tengsl milli bygginga og nánasta umhverfis. Dæmi sýna hvaða þætti ber að fjalla um í leiðbeiningum. Þannig er stuðlað að fjölbreytileika innan reitsins, hverfisins ásamt því að efla samhengi byggðarinnar og tengsl við umhverfið.

Eftir því sem vinna við skipulagið vindur fram verða leiðbeiningarnar nákvæmari og með ýtarlegri lýsingu einstakra þátta. Leiðbeiningarnar eru skilgreindar og samþykktar af hagsmunaaðilum, borgaryfirvöldum og skipulagsráðgjöfum.



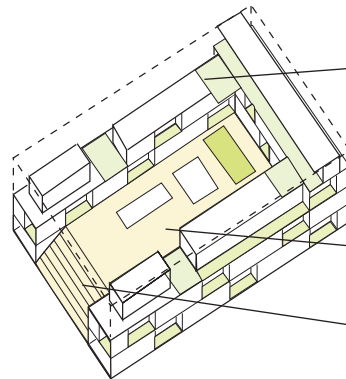
dæmi 1. Íbúðir með þakgördum

- óreglulegur byggingarmassi
- sólarbirta og útsýni fyrir allar íbúðir
- þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum
- sameiginlegur miðgarður
- innskot



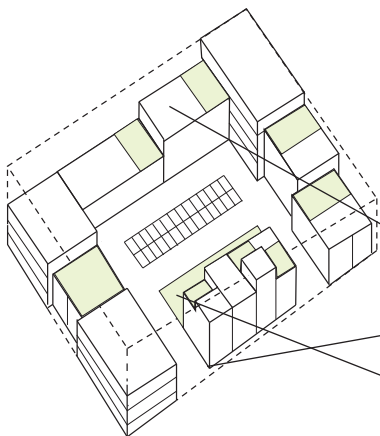
dæmi 1. Fjölbýlishús með innbyggðum svölum

- byggingarmassi trappast niður með landhæð
- sólarbirta og útsýni fyrir allar íbúðir
- óreglulegt byggingarform
- sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðum
- garðurinn trappast niður að almenningsrými, útsýnispallur



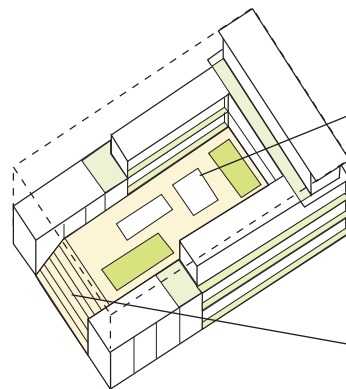
dæmi 2. Fjölbreyttar íbúðar- og húsagerðir

- fjölbreyttar íbúðargerðir
- sólarbirta og útsýni fyrir allar íbúðir
- sérbyli/fjölbýli - fjölbreytt ámynd
- þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum
- innskot
- sameiginlegur miðgarður, einkagarðar og bílastæði



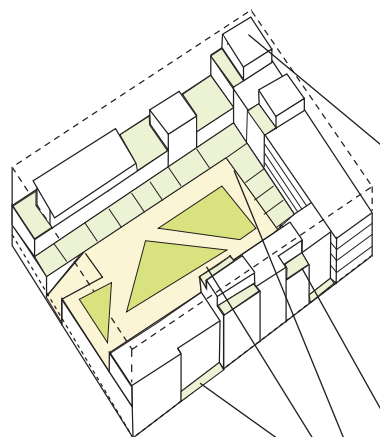
dæmi 2. Fjölbreyttar íbúðargerðir

- fjölbreyttar íbúðargerðir
- sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðum
- fjölbreyttar byggingargerðir, fjölbýli og sérbyli
- þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum
- pallur trappast niður að almenningsrými og myndar lítinn útsýnispall við sjávarsíðu



dæmi 3. Óreglulegur byggðarmassi

- kennileiti með hærri byggingarhluta á horni reitsins
- Óregluleg ámynd, fjölbreyttur húsakostur, fjölbýli og sérbyli
- sólarbirta og útsýni fyrir allar íbúðir
- þakgarðar fyrir íbúðir á efri hæðum
- innskot
- sameiginlegur miðgarður yfir bílastæðageymslu, ásamt einkagarðum og bílastæðum

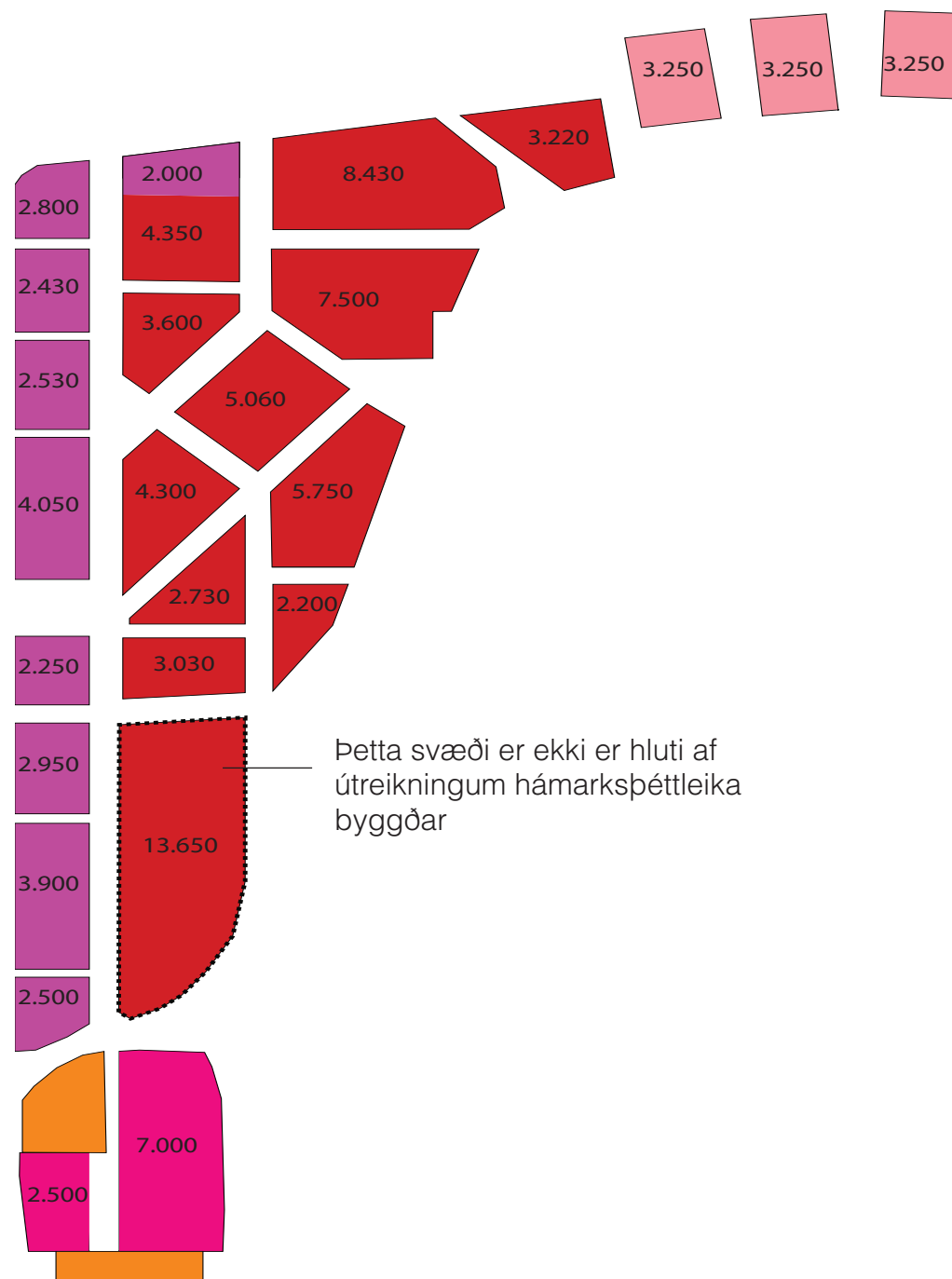


Dæmi um hugsanlega uppbyggingarmöguleika. Endanlegar tölur ákvarðast í deiliskipulagi

Bandbreidd byggingarmagns; skýring á töflu

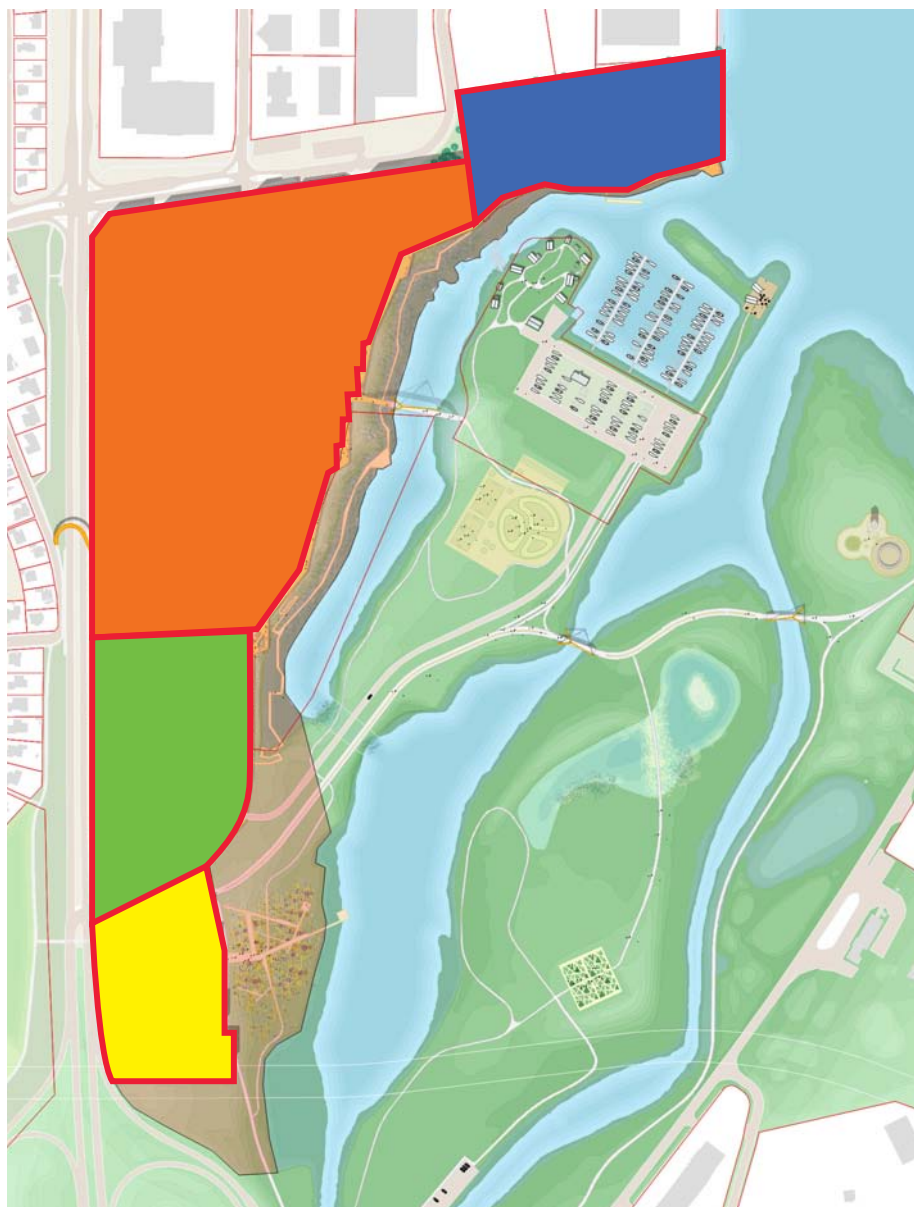
Lóðarstærð samt: Heildarflatarmál allra lóða skv landnotkun
 NHL: Nýtingarhlutfall (NHL) lóðar skv. leiðarvísi
 Byggingarmagn: Lóðarstærð x NHL = byggingarmagn
 Íbúðir: Heildarfjöldi íbúða (meðalstærð = 120 m²)
 Bílastæði: Bílastæði skv. stuðlum Aðalskipulags Reykjavíkur 2030
 1/120 m² fyrir íbúðir & 1/50 fyrir atvinnuhúsnæði

Taflan hér að neðan gefur innsýn í bandbreidd byggingarmagns skv. landnotkun

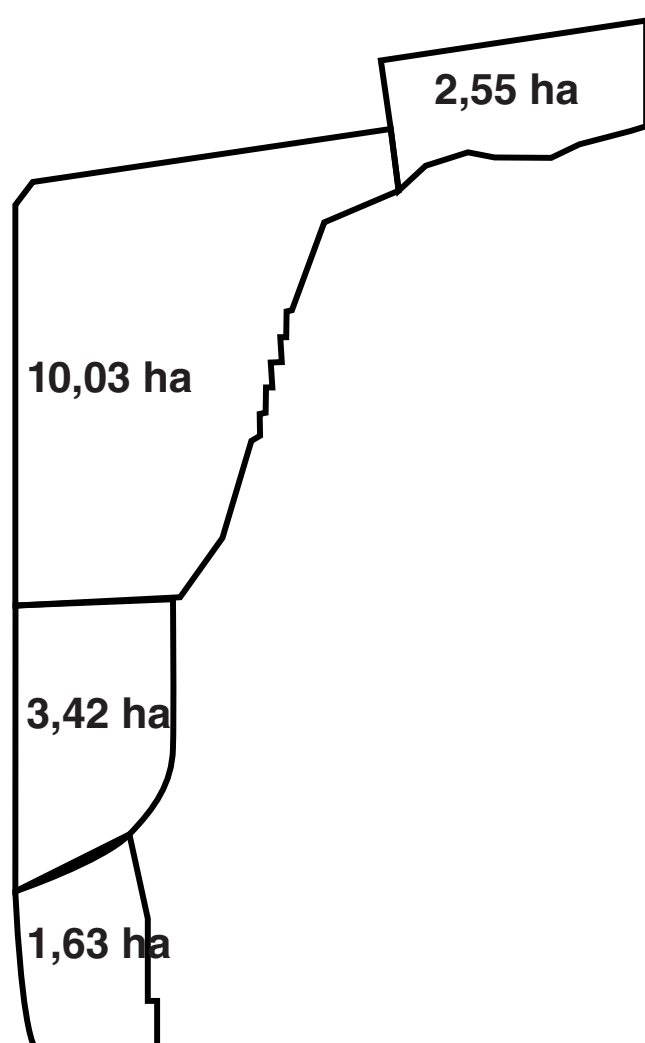


	Landnotkun	Lóðarstærð (m ²)	lágml. NHL	háml. NHL	Byggingarmagn (NHL m ²)		Íbúðarfjöldi (125 m ² / íbúð)		Bílastæði (1 bst./120 m ² íbúðir / 1 bst./50 m ² atvinnuhúsn.)	
					frá	til	frá	til	frá	til
	Íbúðir í þéttri byggð	48.000	1	2	48.000	96.000	384	768	400	800
	búðir í grænu umhverfi	9.750	1	1,5	9.750	14.625	78	117	81	122
	Atvinnuhúsnæði, verslun & þjónusta	25.000	1,5	2,5	37.500	62.500			750	521
	Blönduð starfsemi / samgöngur, verslun og þjónusta / íbúðir / hótél- og veitingahús	9.500	1,5	2,5	14.250	23.750			285	198
Samtals		92.250			109.500	196.875	462	885	1.516	1.641

Dæmi um mögulegan þéttleika. Endanlegar tölur ákvarðast í deiliskipulagi



- Svæði 1: 2,55 ha (landfylling 0,2 ha)
- Svæði 2: 10,28 ha
- Svæði 3: 3,42 ha
- Svæði 4: 1,06 ha
- Samtals 18,1 ha**
- Landslag 5,5 ha



Þéttleiki á svæði 1

lág. 78 íbúðir > $78/2,55 = 31$ íbúðir/ha

hám. 117 íbúðir > $117/2,55 = 46$ íbúðir/ha

Þéttleiki á svæði 2

lág. 400 íbúðir > $400/10,03 = 39$ íbúðir/ha

hám. 800 íbúðir > $800/10,03 = 78$ íbúðir/ha

Þéttleiki á svæði 3

*)

Þéttleiki á svæði 4

100 íbúðir > $100/1,63 = 61$ íbúðir/ha

Samtals: Þéttleiki fyrir öll 4 svæði samanlagt

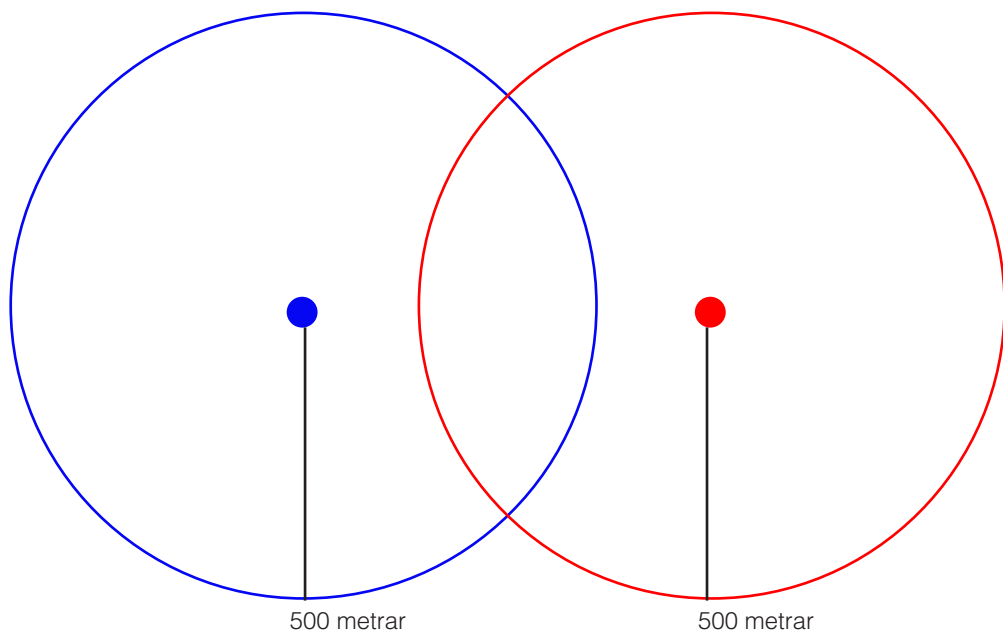
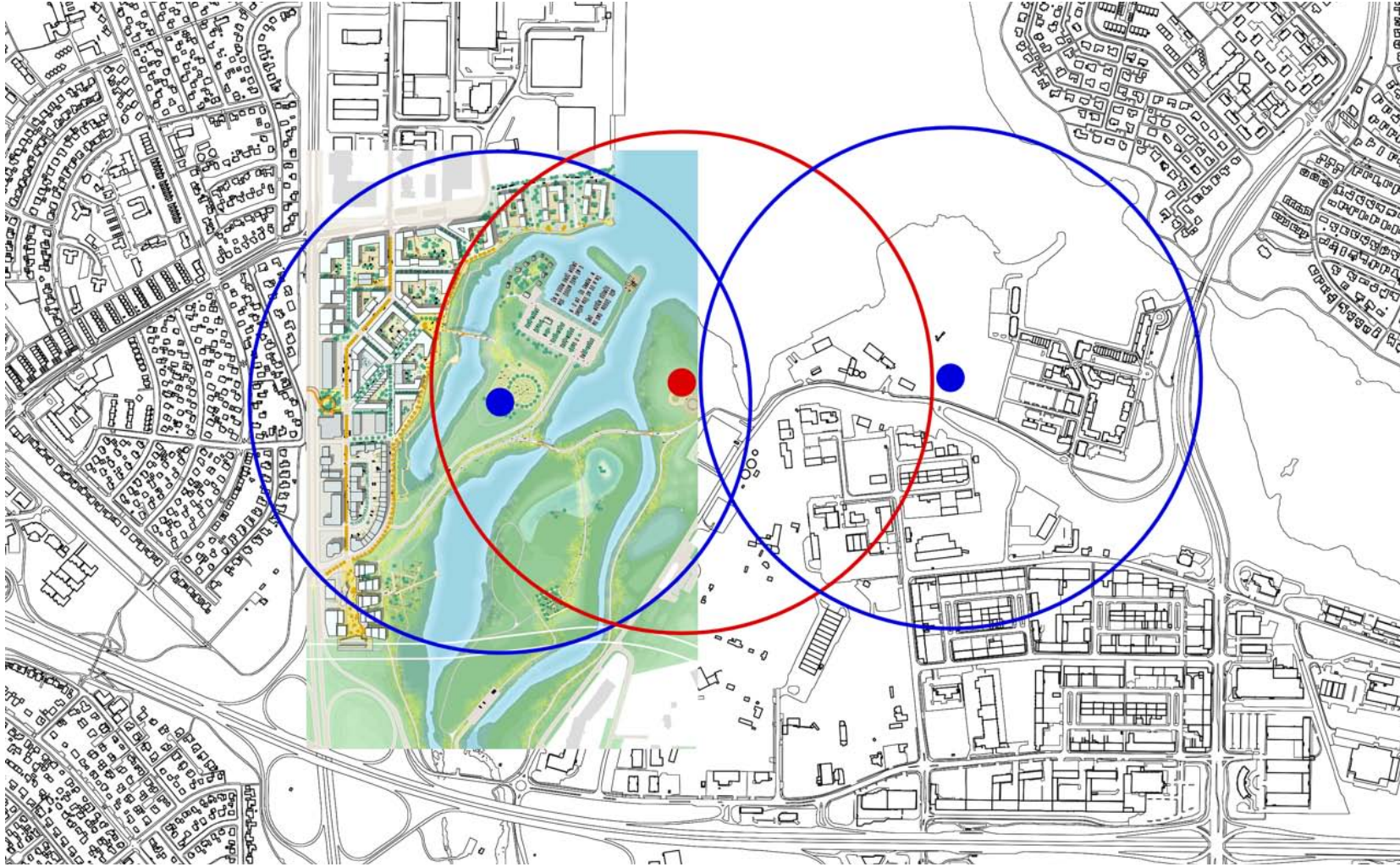
lág. 578 íbúðir > $578/18,1 = 32$ íbúðir/ha

hám. 1017 íbúðir > $1017/18,1 = 56$ íbúðir/ha

*) breyting á þéttleika svæðis 3 mun ákvarðast í deiliskipulagi

Skólafstarfsemi í Vogabyggð

Kortið sýnir mögulegar staðsetningar fyrir skólanbyggingu við Vogabyggð.



Samþættur grunn- og leikskóli

Safnskóli



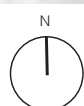
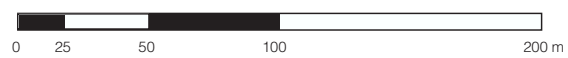


Uppdráttur

0 25 50 100 200 m

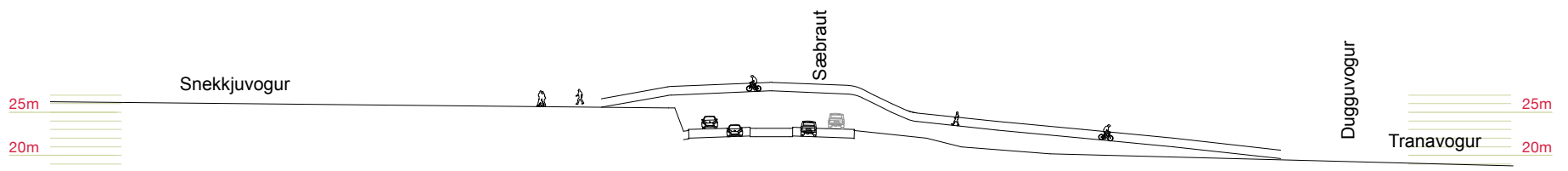
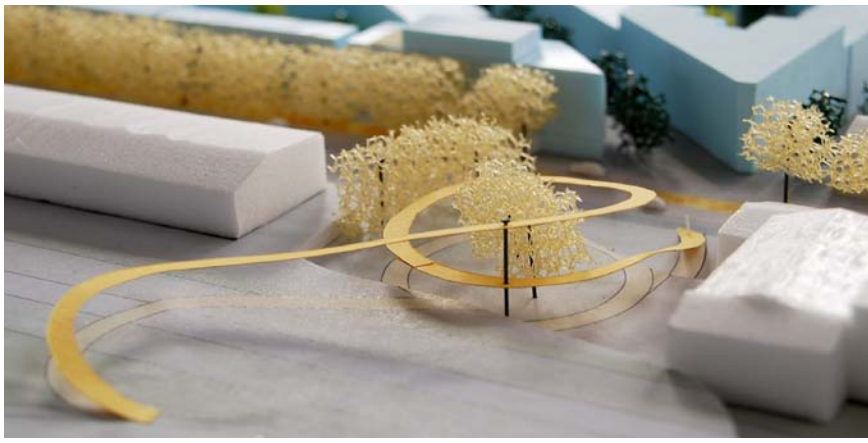




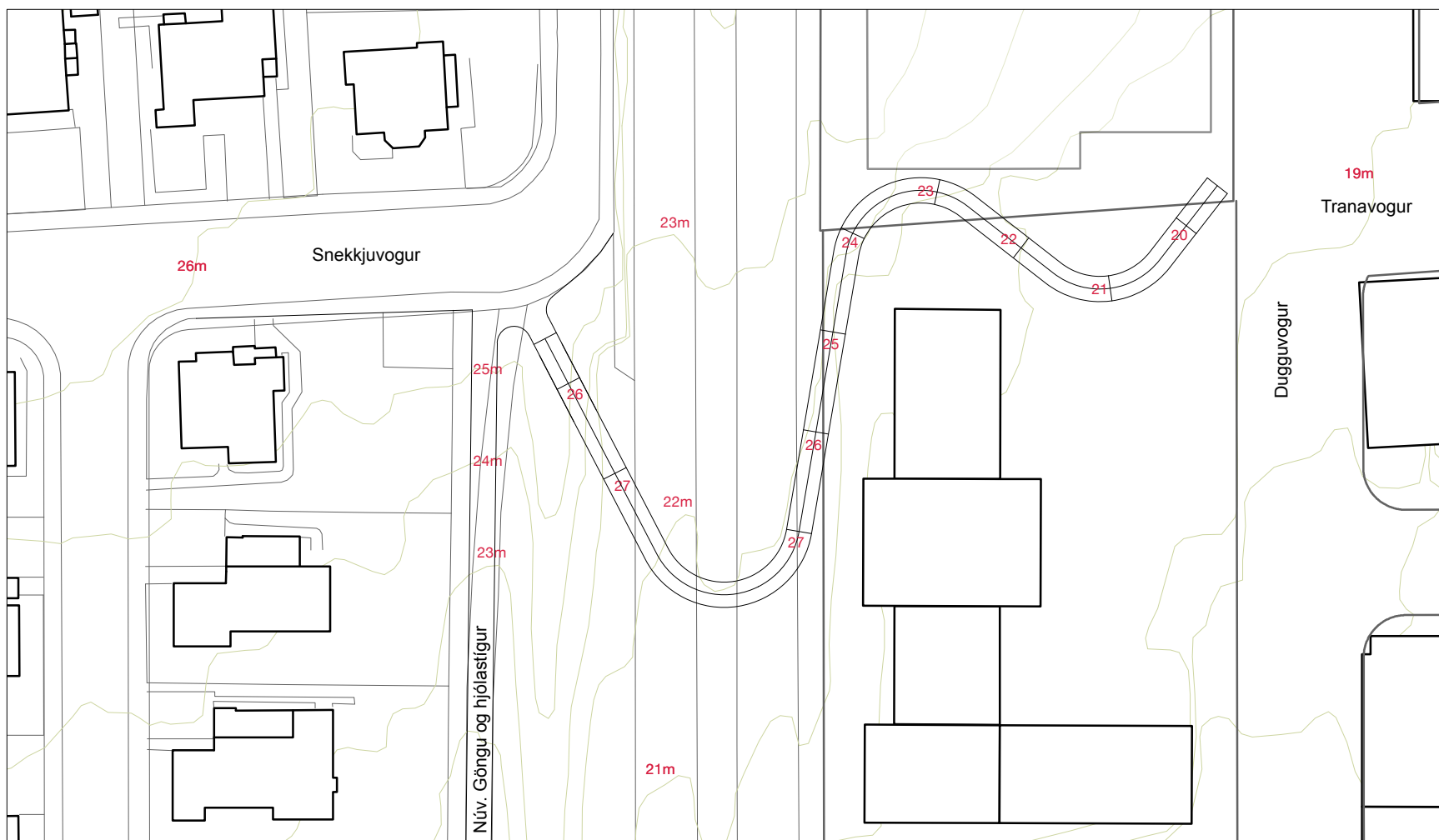


Viðauki og tilvísanir





Snið 1:500



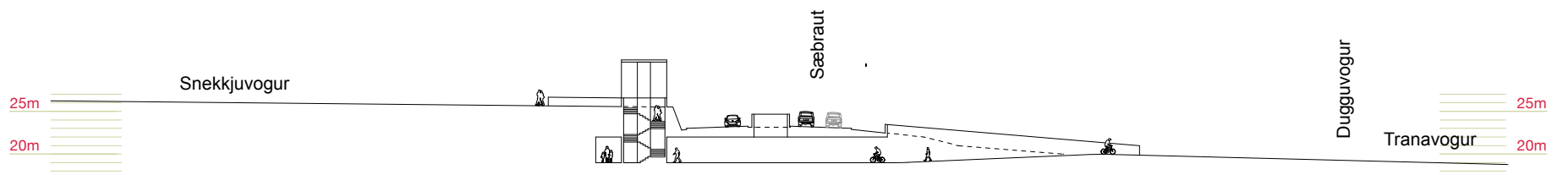
Brú yfir Sæbraut fyrir hjólreiðafólk og gangandi vegfarendur



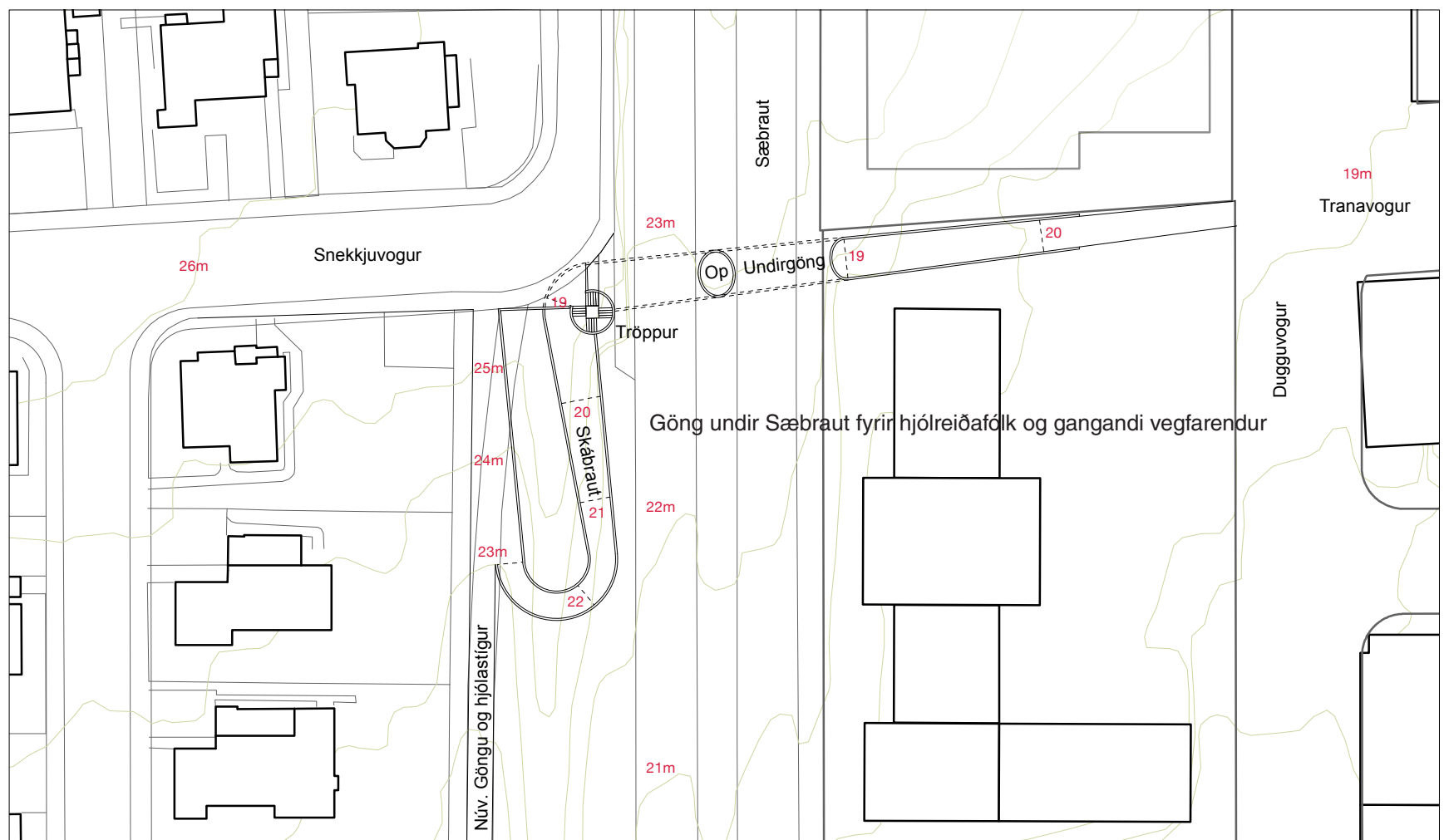
Next architects, Terbregge, Rotterdam



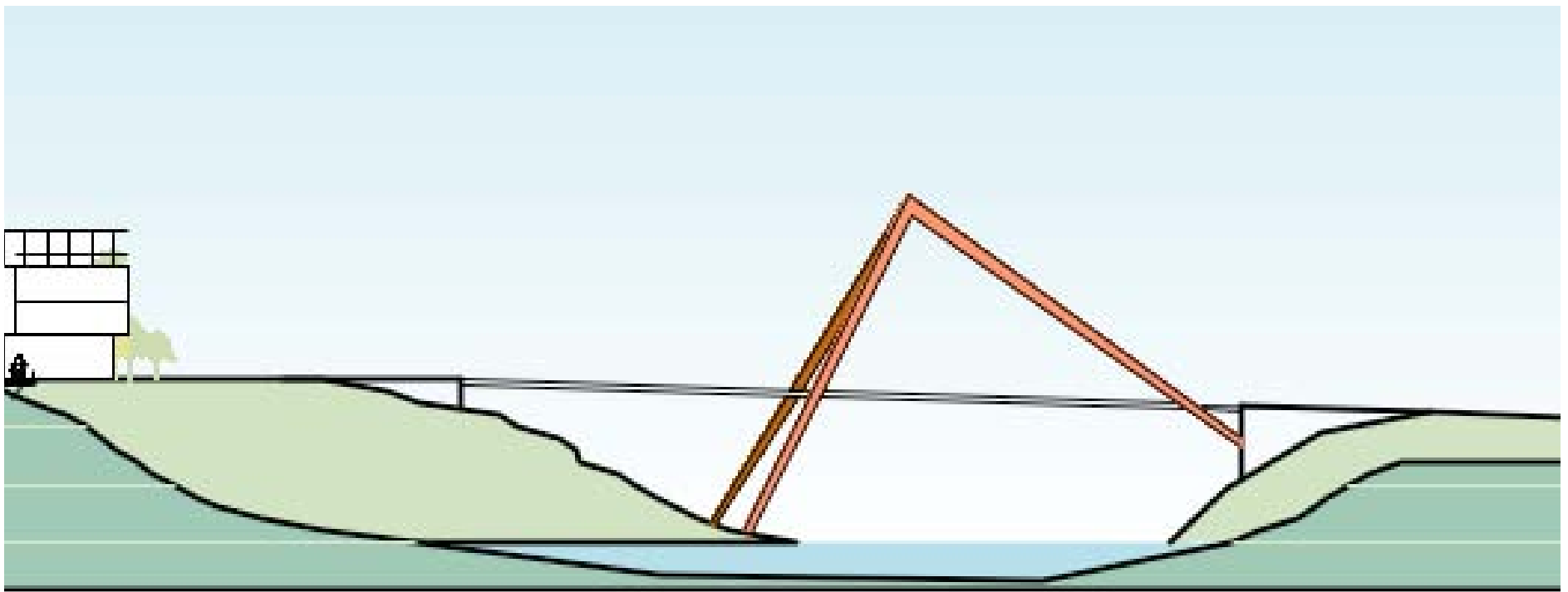
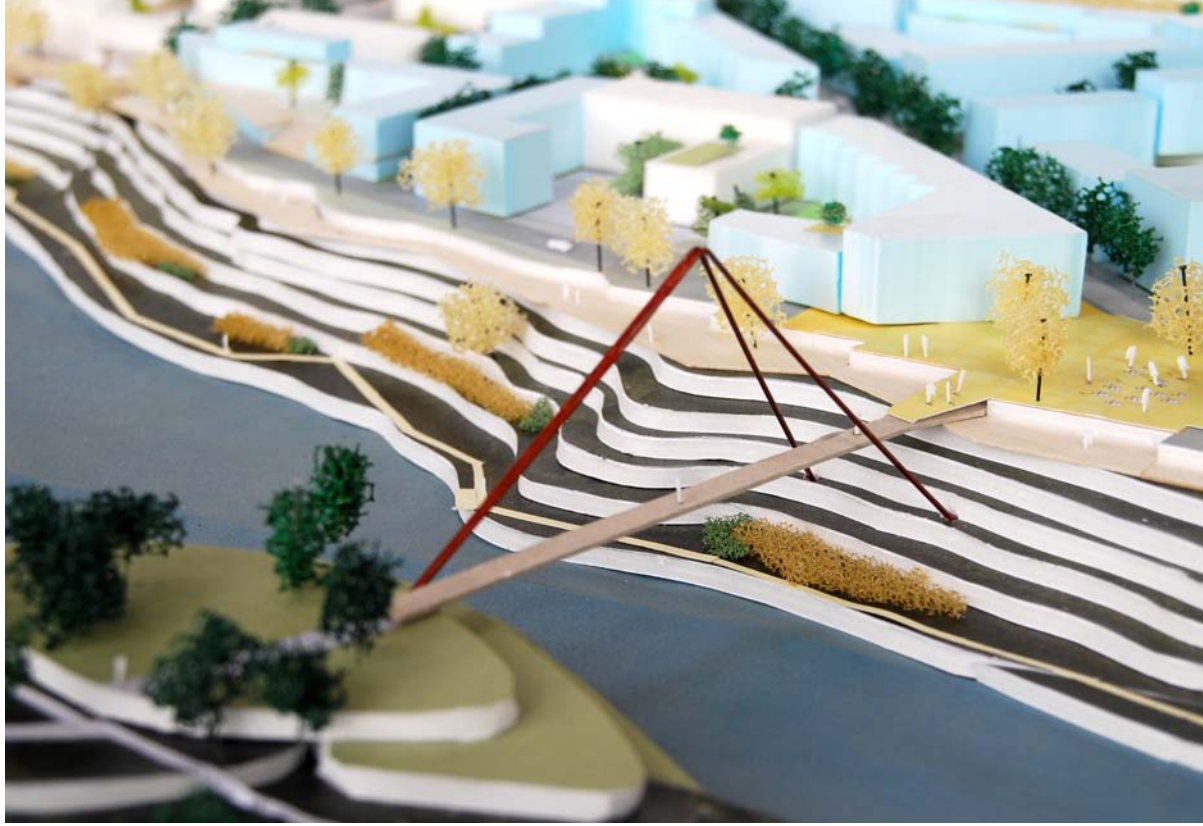
Next architects, Amsterdam



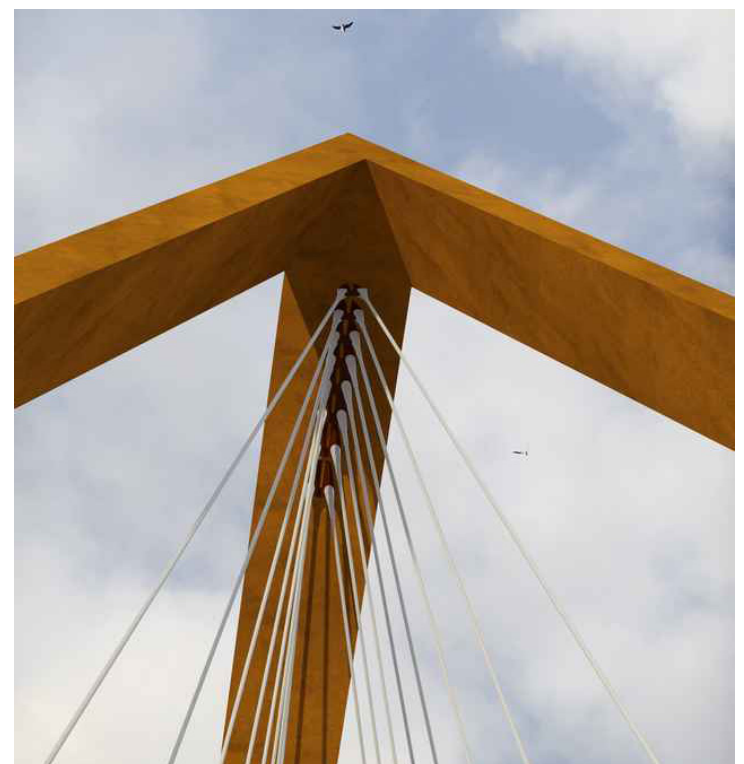
Snið 1:500



NIO architects, Amsterdam



Teiknistofan Tröð, Reykjavík



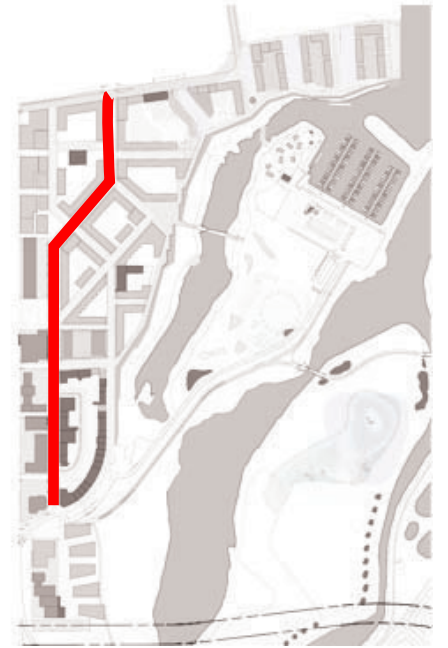


A. Þrjár byggingar með grænum svæðum á milli húsa. Flatarmál reitanna þriggja er samtals 9.500 m²



B. Fjórar byggingar. Flatarmál reitanna fjögurra er samtals 12.500 m²

Umhverfisgæði í aðalgötu



Aðalgata, 20 metra götubreidd



Avenue Concordia, Rotterdam, 24 m



Kifrakplantsoen, Utrecht, 22 m

Umhverfisgæði í íbúðargötum



Íbúðargata 12 - 15 metra götubreidd

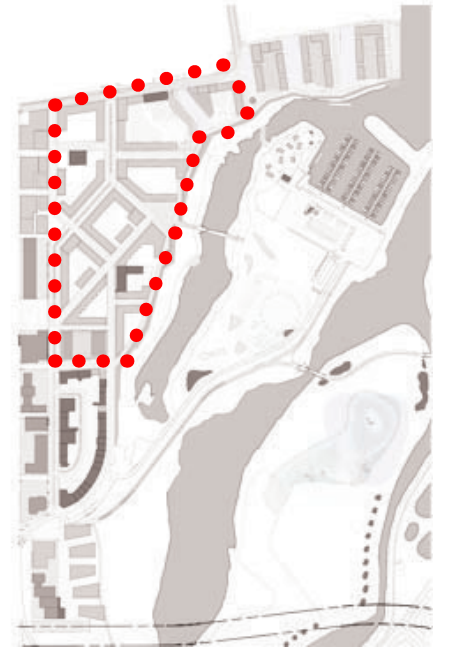


Achterhaven, Rotterdam, 11 m

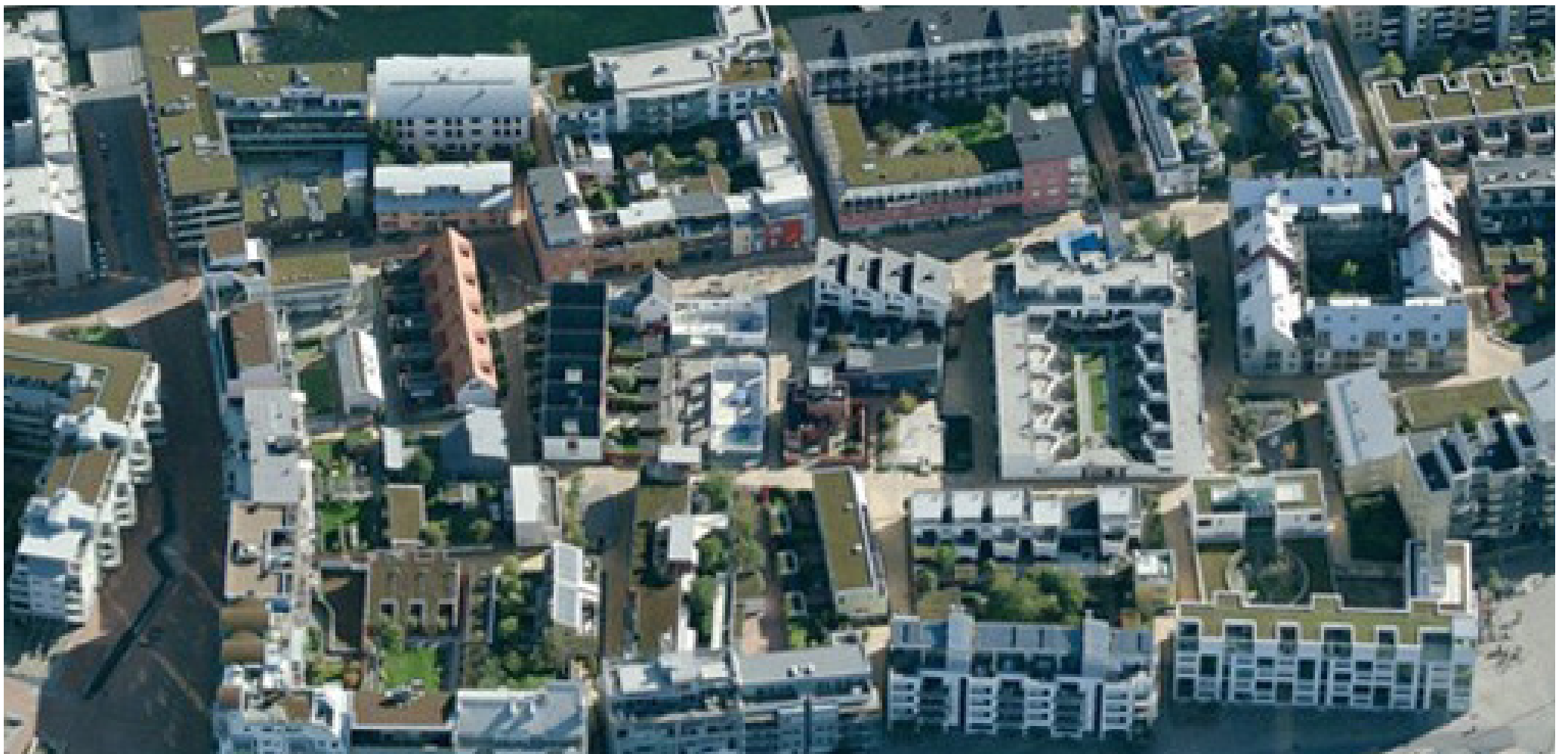


2e Sweelinckstraat, Den Haag, 15 m

Vistlegar götur í óformlegri borgarbyggð

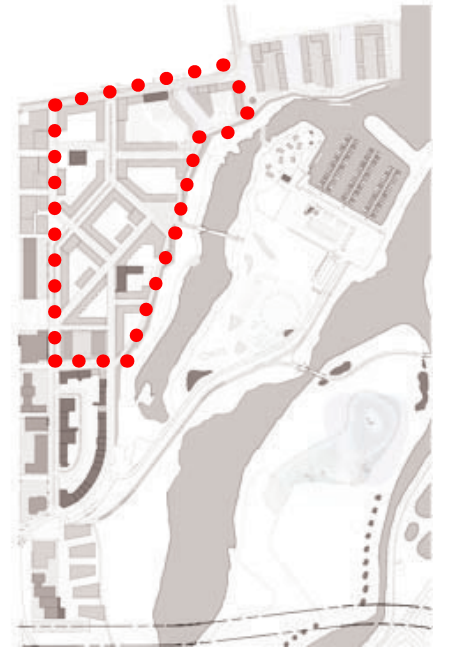
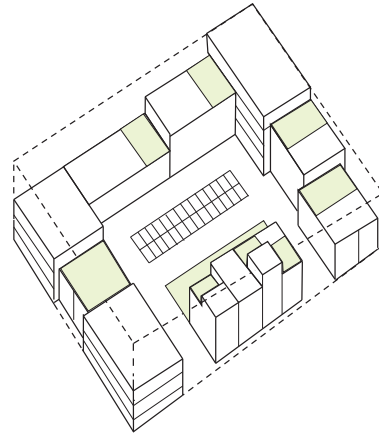


MVRDV architects, Nieuw Leyden, Leiden



B02, Malmö

Íverustaðir í innskoti við götu



MADE/Wim Kloosterboer architects, Holtenbroek, Zwolle

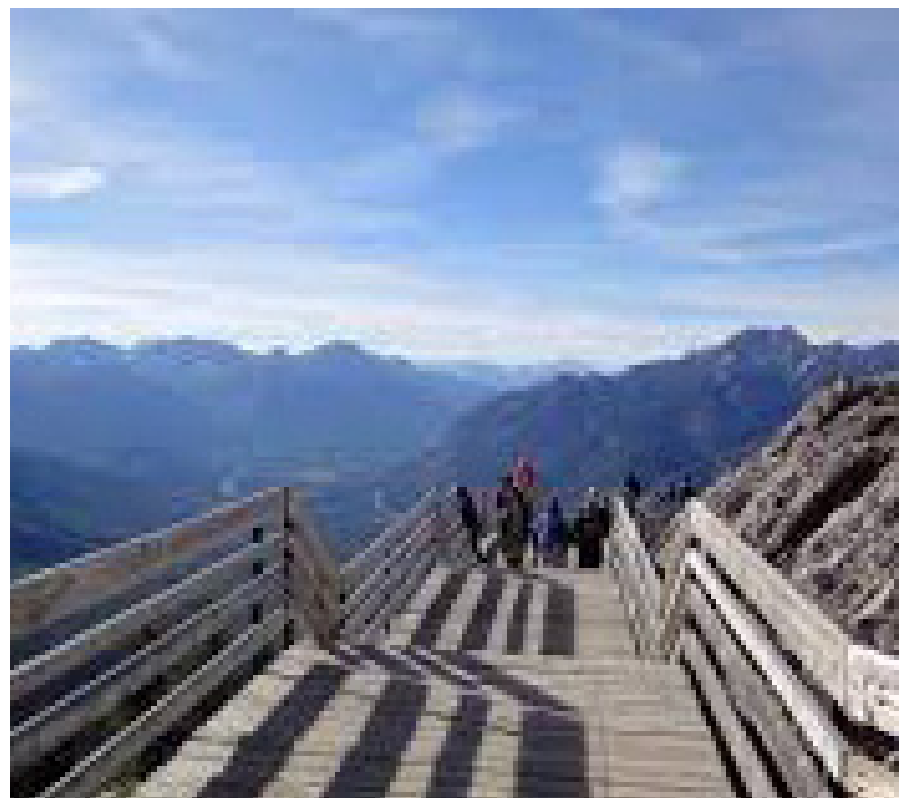


De Zwarte Hond architects, Groeseind, Tilburg



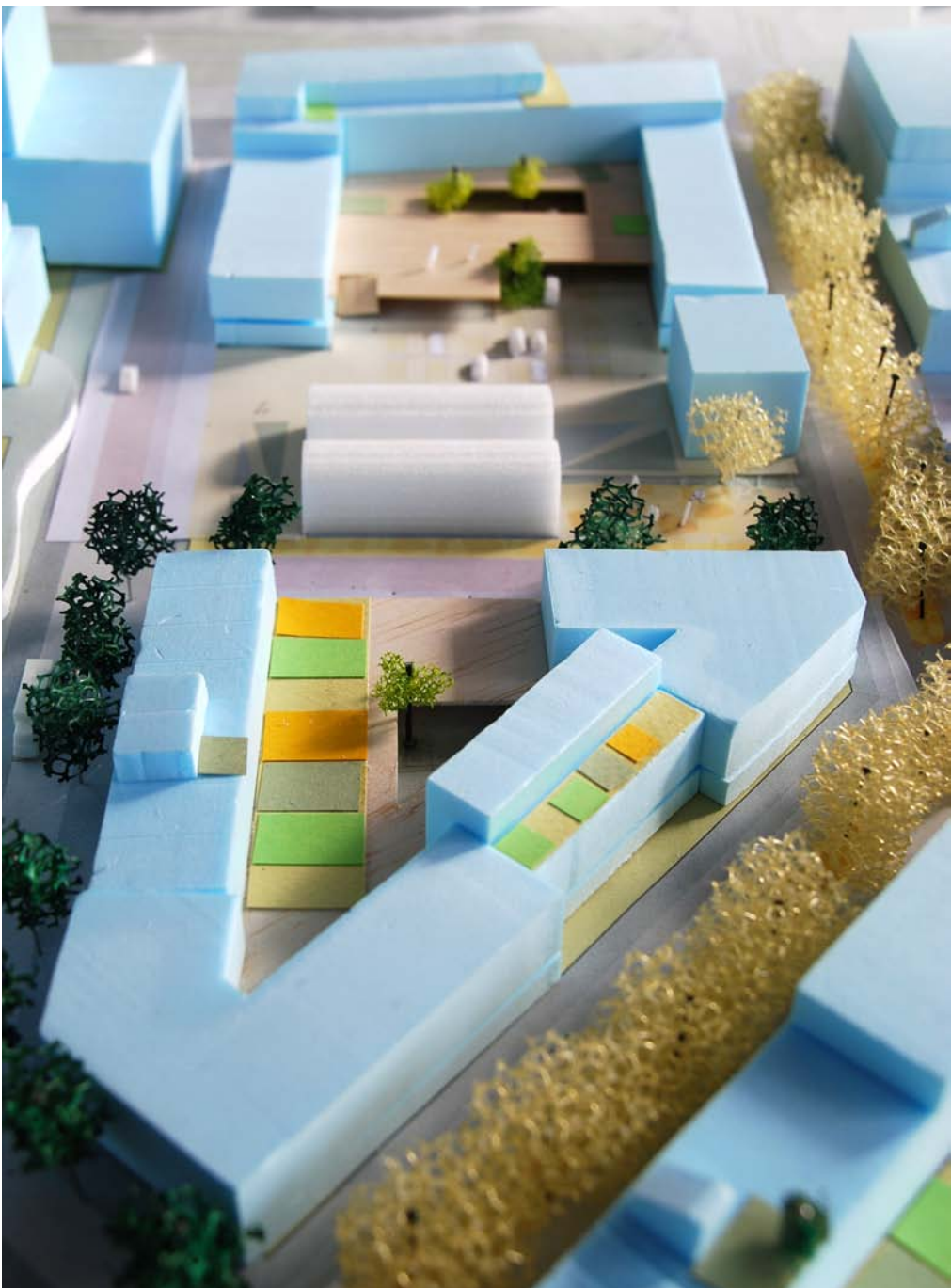
MADE/Wim Kloosterboer architects, Holtenbroek, Zwolle

Umhverfisgæði í sjávarsíðu

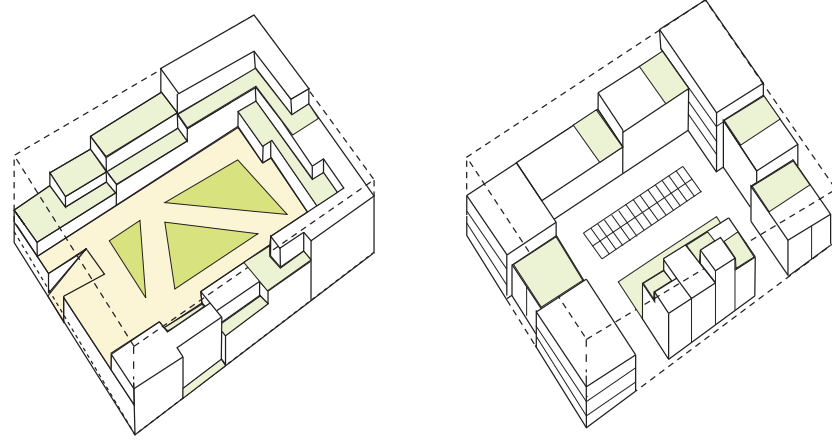


Ýmsir hönnuðir, erlendar fyrirmyndir





Fjölbreyttar lausnir í sameiginlegum miðgöörðum

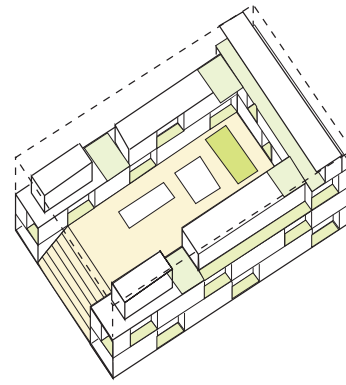


MVRDV architects, Nieuw Leyden, Leiden



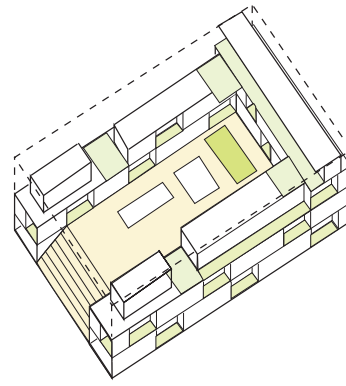
Van Sambeek & Van Veen architects, Chassé Terrein, Breda

Íverurstaðir í vistlegu umhverfi á milli húsa

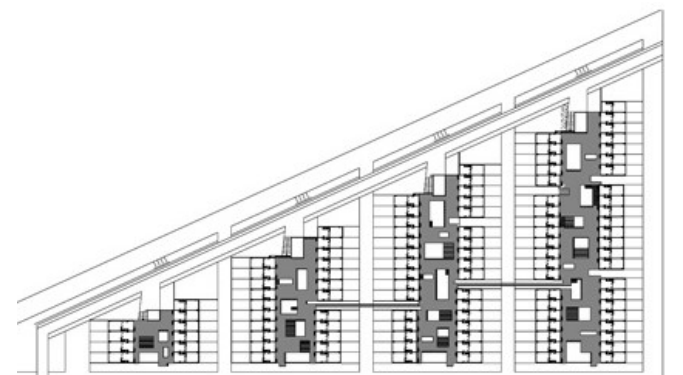
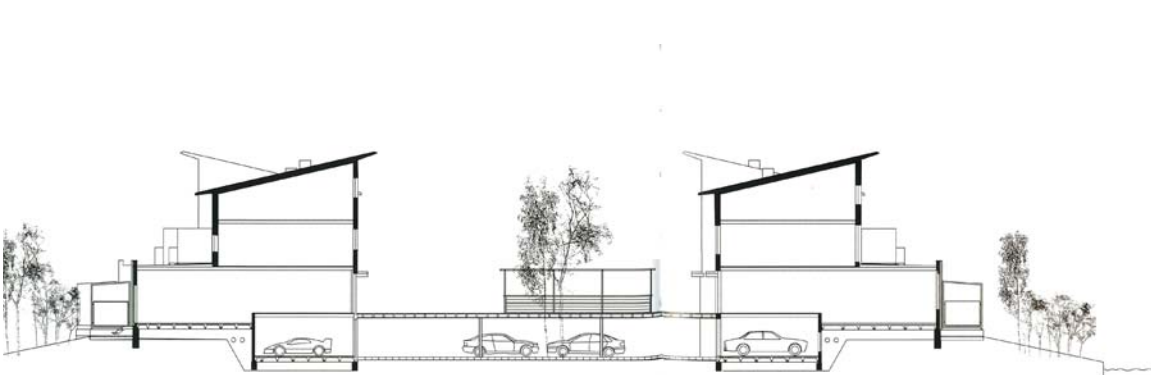


Mecanoo architects, Vondelparck, Utrecht

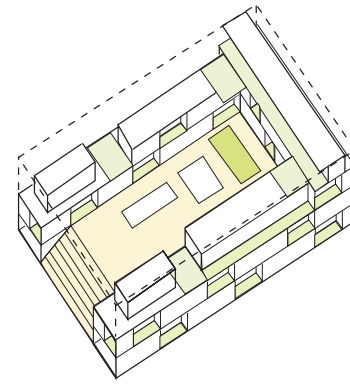
Bílastæðalausnir undir sameiginlegum tréfalli



Mecanoo architects, Terbregge, Rotterdam

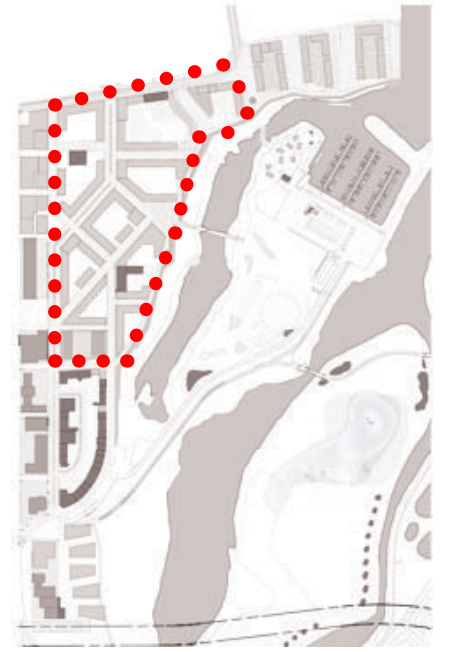
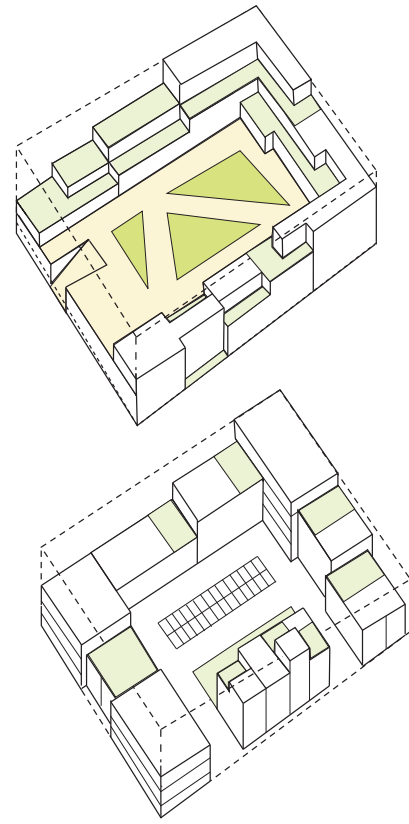


Bílastæðalausnir undir einkagörðum raðhúsa og sameiginlegum þakgarði fjölbýlishúsa



De Zwarte Hond architects, Loevenhout, Utrecht

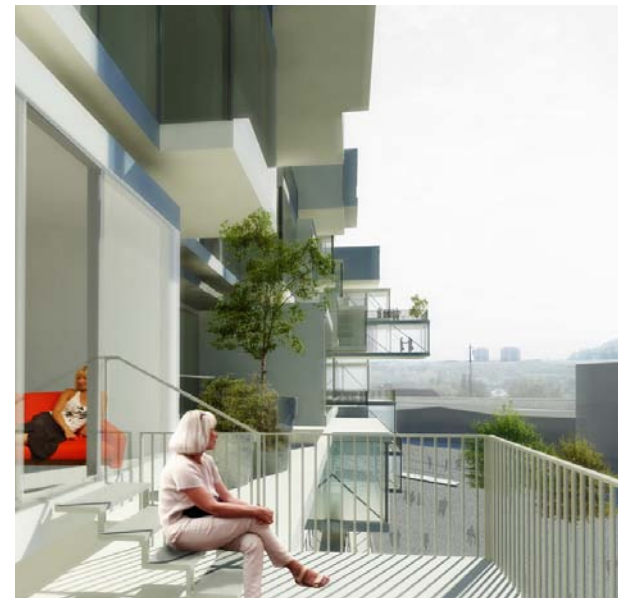
Þakgarðar



diederendirix architects, Opzuid, Amsterdam



Kim Utzon, architects, B02, Malmö



KCAP architects, Breevaart, Gouda



Kim Utzon, architects, B02, Malmö

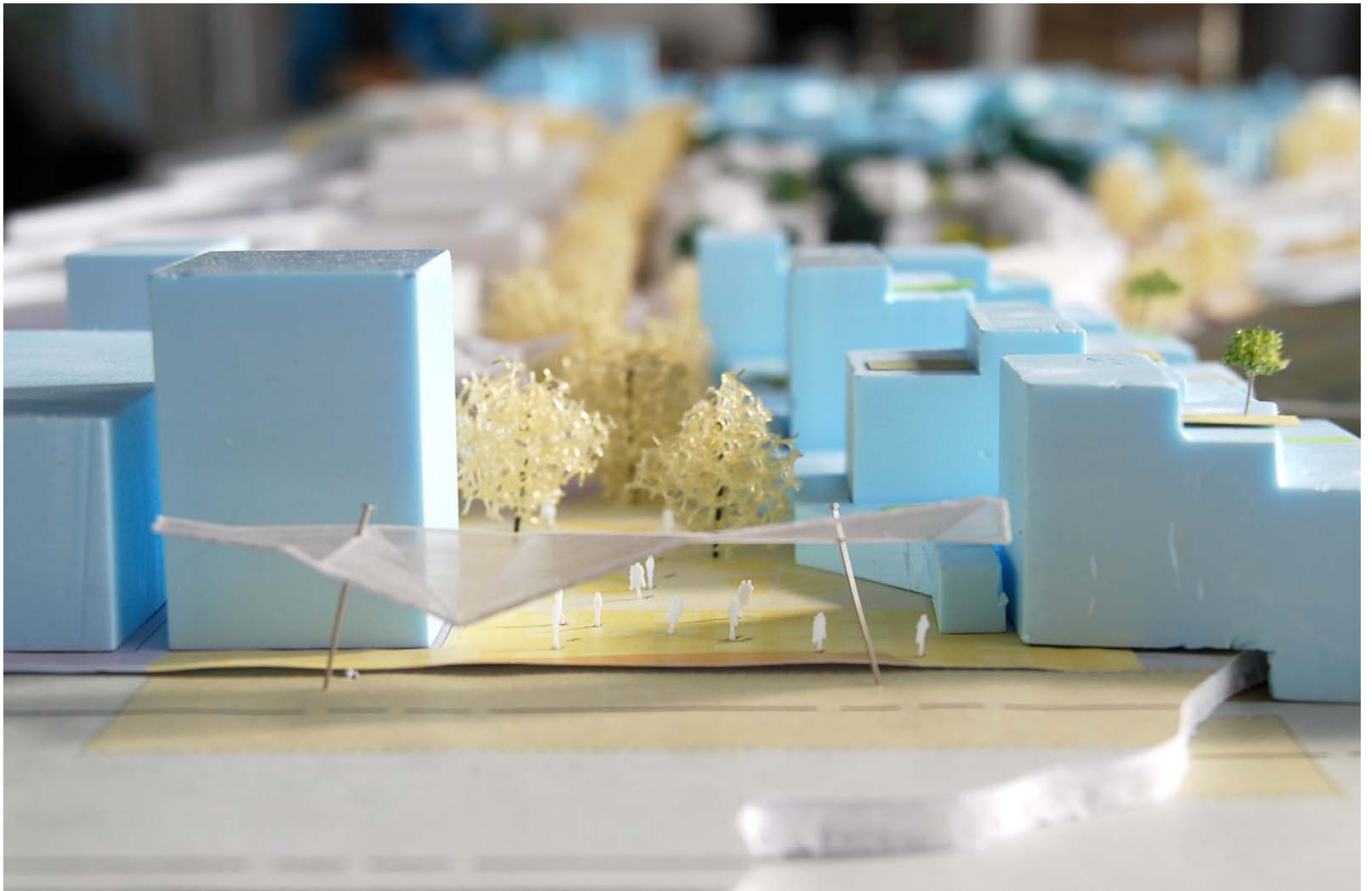
Kennileiti við samgönguás og Elliðavog



BroekBakema architects, Holtenbroek, Zwolle



Lundgaard & Trandberg architects, Vesterbro, Kaupmannahöfn



Samgöngumiðstöð, verslun og þjónusta í götuhæð, íbúðir með þakgörðum á efri hæðum



Skrifstofubyggingar við Sundabraut

