



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 23. nóvember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Vogabyggð svæði 2

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga Teiknistofunnar Traðar, jvantspijker+Felixx og Reykjavíkurborgar, dags. 10. júní 2016 uppfærð 22. nóvember 2016, að deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 2 fyrir svæðið sem afmarkast milli Tranavogar og að Kleppsmýrarveg. Í tillögunni felst endurskipulagning á svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og athafnasvæði og að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur. Einnig er lagður fram skýringaruppráttur, dags. 10. júní 2016 uppfærður 22. nóvember 2016, sneiðingar, dags. 10. júní 2016 uppfært 22. nóvember 2016, og 3D og skuggavarp, dags. 10. júní 2016 uppfært 22. nóvember 2016, almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, dags. 22. nóvember 2016 og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, dags. 10. júní 2016. Jafnframt er lögð fram umhverfisskýrsla, dags. júní 2016, byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun, dags. 2016, minnisblað umhverfis- og skipulagssviðs, samgöngudeildar, um umferðarhermun, dags. 6. júní 2016 og úttekt á friðlýstum svæðum í Reykjavík, dags. ágúst 2013. Tillagan var auglýst frá 19. ágúst til og með 10. október 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Sveinn Hannesson f.h. Gámakó hf., dags. 8. september 2016, Hermann Hermannsson f.h. Vogabyggðar ehf. og Hamla ehf., dags. 26. september 2016, Börkur Valdimarsson og María Jóhannsdóttir, dags. 28. september 2016, Magnús Þráinsson f.h. Miðhólma, dags. 29. september 2016, Árni Davíðsson f.h. stjórnar LHM, dags. 29. september 2016, Jörundur Jökulsson, dags. 30. september 2016, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dags. 30. september og 11. október 2016, hverfisráð Laugardals, dags. 27. september 2016, Íbúasamtök Laugardals, dags. 30. september 2016 og Veitur ohf., dags. 7. október 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2016.

Sverrir Bollason vísar af fundi undir þessum lið.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2016.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Erna Hrönn Geirsdóttir

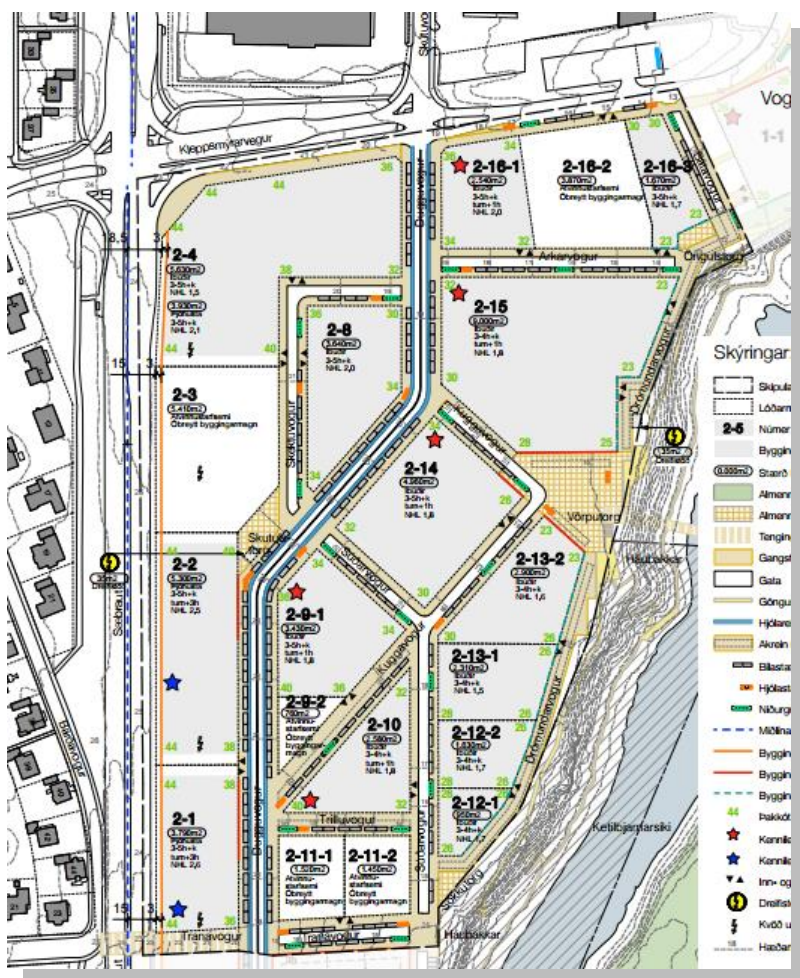
Fylgiskjöl: tillaga Teiknistofunnar Traðar, jvantspijker+Felixx og Reykjavíkurborgar, dags. 10. júní 2016 uppfærð 22. nóvember 2016, skýringaruppdráttur, dags. 10. júní 2016 uppfærður 22. nóvember 2016, sneiðingar, dags. 10. júní 2016 uppfært 22. nóvember 2016, og 3D og skuggavarp, dags. 10. júní 2016 uppfært 22. nóvember 2016, almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, dags. 22. nóvember 2016 og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, dags. 10. júní 2016, umhverfisskýrsla, dags. júní 2016, byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun, dags. 2016, minnisblað umhverfis- og skipulagssviðs, samgöngudeildar, um umferðarhermun, dags. 6. júní 2016, úttekt á friðlýstum svæðum í Reykjavík, dags. ágúst 2013, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2016.



Reykjavík 23. nóvember 2016

Varðar: Vogabyggð svæði 2 - tillaga að deiliskipulagi, norðursvæði milli Tranavogar og Kleppsmýrarvegjar.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga Teiknistofunnar Traðar, jvantspijker+Felixx og Reykjavíkurborgar, dags. 10. júní 2016, að deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 2 fyrir svæðið sem afmarkast milli Tranavogar og að Kleppsmýrarveg. Í tillögunni felst endurskipulagning á svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og athafnasvæði og til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur. Einnig er lagður fram skýringaruppdráttur, dags. 10. júní 2016, sneiðingar, dags. 10. júní 2016, og 3D og skuggavarp, dags. 10. júní 2016, almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, dags. 10. júní 2016 og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, dags. 10. júní 2016. Jafnframt er lögð fram umhverfisskýrsla, dags. júní 2016, byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun, dags. 2016, minnisblað umhverfis- og skipulagssviðs samgöngudeildar, um umferðarhermun, dags. 6. júní 2016 og úttekt á friðlýstum svæðum í Reykjavík, dags. ágúst 2013.



Tillagan var auglýst frá 19. ágúst til og með 10. október 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Sveinn Hannesson f.h. Gámakó hf., dags. 8. september 2016, Hermann Hermannsson f.h. Vogabyggðar ehf. og Hamla ehf., dags. 26. september 2016, Börkur Valdimarsson og María Jóhannsdóttir, dags. 28. september 2016, Magnús Þráinsson f.h. Miðhólma, dags. 29. september 2016, Árni Davíðsson f.h. stjórnar LHM, dags. 29. september 2016, Jörundur Jökulsson, dags. 30. september 2016 og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dags. 30. september 2016. Einnig er lagt fram bréf hverfisráðs Laugardals, dags. 27. september 2016, umsögn Íbúasamtaka Laugardals, dags. 30. september 2016, athugasemd Veitna ohf., dags. 7. október 2016.

Auglýst deiliskipulagstillaga, Vogabyggð svæði 2.

1) Sveinn Hannesson f.h. Gámakó hf., dags. 8. september 2016

Um er að ræða ábendingu er varðar texta sem var hluti af greinargerð með tillögu en fór ekki inn með auglýstri tillögu. Var um að ræða sérstaka samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs varðandi húsið að Dugguvogi 2 með listaverkum Gerðar Helgadóttur, um að það væri í höndum eigenda hvort húsin mættu víkja en skylt væri að vernda þau listaverk Gerðar. Einnig var sambærileg bókun varðandi Súðarvog 2.

Svar: Textinn verður lagfærður til fyrra horfs og mun hljóma eftirfarandi í greinargerð skipulagsins, kafla 3.8 Borgarvernd og menningarminjar: *“Varðveislumat Borgarsögusafns leggur til að hús við Dugguvog 2 og Súðarvog 2 séu varðveitt. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 20. janúar 2016 var tekið jákvætt í að varðveita ekki þessar byggingar en listaverk Gerðar Helgadóttur á vesturhlið húss við Dugguvog 2 skulu varðveitt. Sjá nánar skilmála Vogabyggð svæði 2 og sérskilmála fyrir lóð (2-2).”*

2) Hermann Hermannsson f.h. Vogabyggðar ehf. og Hamla ehf., dags. 26. september 2016

Um er að ræða ábendingu er varðar texta sem var hluti af greinargerð með tillögu en fór ekki inn með auglýstri tillögu. Var um að ræða sérstaka samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs varðandi húsið að Dugguvogi 2 með listaverkum Gerðar Helgadóttur, um að það væri í höndum eigenda hvort húsin mættu víkja en skylt væri að vernda þau listaverk Gerðar. Einnig var sambærileg bókun varðandi Súðarvog 2.

Svar: Textinn verður lagfærður til fyrra horfs og mun hljóma eftirfarandi í greinargerð skipulagsins, kafla 3.8 Borgarvernd og menningarminjar: *“Varðveislumat Borgarsögusafns leggur til að hús við Dugguvog 2 og Súðarvog 2 séu varðveitt. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 20. janúar 2016 var tekið jákvætt í að varðveita ekki þessar byggingar en listaverk Gerðar Helgadóttur á vesturhlið húss við Dugguvog 2 skulu varðveitt. Sjá nánar skilmála Vogabyggð svæði 2 og sérskilmála fyrir lóð (2-2).”*

3) Börkur Valdimarsson og María Jóhannsdóttir, dags. 28. september 2016

Um er að ræða athugasemd er varðar hljóðvist fyrir fjögur hús sem standa á horni Barðavogs og Snekkjuvegs, næst Sæbraut. Húsin eru óvarin fyrir umferðarhávaða en annars staðar hafa verið settar hljóðmanir. Ósk athugasemdaraðila er að hugað verði að hljóðvernd hjá þeim eins og á að gera fyrir íbúa í Vogabyggð. Óskað er eftir að íbúum verði kynntar tillögur þær sem borgin leggur til að farið verði í til að bæta hljóðvistina. Í gegnum árin hefur verið sótt um hljóðvarnir til borgarinnar án árangurs, og ekkert hefur enn verið gert þrátt fyrir að borgin hafi staðfest að hávaði fari yfir leyfileg mörk og lagt hafi verið til í eldri umsögnum að reistur verði hljóðtálmi í samráði við íbúa á svæðinu. Einnig gera íbúar athugasemdir við að útsýni þeirra til suðurs og austurs muni skerðast verulega þar sem komandi hús við Sæbrautina í skipulagi Vogabyggðar muni standa hærra en þeirra hús. Skv. fasteignasölum þá er þeim tjáð að útsýni auki verðmæti eigna og þar með muni verðmæti okkar eigna rýrna við skert útsýni.

Svar: Í deiliskipulagstillögu fyrir Vogabyggð er gert ráð fyrir að byggð verði brú yfir Sæbraut eða gerð undirgöng fyrir gangandi og hjólandi umferð á móts við Snekkjuvog. Eðlilegt er að samhliða

þeim framkvæmdum verði hugað að hljóðvistaraðgerðum við Barðavog og Snekkjuvog og þannig komið til móts við óskir íbúa um bættu hljóðvist.

Varðandi útsýnisskerðingu og verðmætarýrnun þá telst útsýni innan borgarmarka í þéttbýli til gæða en ekki er hægt að fallast á að það sé eignaréttur. Fasteignaeigendur í þéttbýli geta alltaf átt von á því að einhverjar breytingar séu gerðar í nánasta umhverfi sem geti haft í för með sér skerðingu á hagsmunum, t.a.m. útsýni. Skortur hefur verið á húsnæði og vistvænar áherslur í framtíðarsýn Reykjavíkur gera það að verkum að hagkvæmast er að þétta byggð á vannýttum svæðum í þegar byggðu umhverfi. Það deiliskipulag sem hefur verið auglýst fyrir svæði 2 í Vogabyggð byggir á samþykktu aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þar sem áhersla hefur verið lögð á 3-5.hæða randbyggð og er miðsvæði næst Sæbraut skilgreint sem slíkt.

Ekki er hægt að fallast á röksemdir varðandi meinta verðrýrnun eigna, en bent skal á að skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitarsjóði, en grein þessi er svohljóðandi: "Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín".

4) Magnús Þráinsson f.h. Miðhólma, dags. 29. september 2016

Um er að ræða athugasemd þar sem lóðarhafa að Súðarvogi 14 finnst verulega gengið á sína hagsmuni. Hann talar um skerðingu á stærð lóðar ásamt fækkun bílastæða og finnst þessi skerðing verulega draga úr nýtingarmöguleikum eignarinnar. Finnst honum að skerðing á sinni lóð sé eingöngu gerð til að ná fram sem mestu nýtingarhlutfalli fyrir annan og helsta lóðarhafa svæðisins á sinn kostnað.

Svar: Reykjavíkurborg efndi til samstarfs við lóðarhafa um viðamikla breytingu á skipulagi og uppbyggingu Vogabyggðar. Í samkomulaginu fellst m.a. að lóðarhafar taka þátt í kostnaði við uppbyggingu innviða og leggja til hluta lóða og stíga vegna breytinga á hverfinu. Án þessa samstarfs var fyrirsjáanlegt að ekki yrði ráðist í þessa breytingu á landnotkun og uppbyggingu á næstu tveimur áratugum. Lóðarhafar höfðu val um hvort þeir tækju þátt í verkefninu. Lóðarhafi að Súðarvogi 14 kaus að standa utan verkefnisins. Fyrirliggjandi skipulagstillaga er í samráði við þá ákvörðun hans. Í ljós hefur komið að á fyrirliggjandi deiliskipulagsupprætti eru lóðamörk milli lóðanna 2-11-1 (Dugguvogur 1b) og lóðarinnar Súðarvogur 14 (2-11-2) ekki á réttum stað m.v. lóðaleigusamninga. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verður breytt þannig að mörk milli lóðanna verði í samræmi við lóðarleigusamninga.

Hinsvegar heimilar deiliskipulagstillagan að í framtíðinni geti hluti af lóðinni verið skertur vegna gangstéttar við fyrirhugaða götu, Trilluvog. Miðað við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verður lóðin 2-11-2 um 1.580m² komi til þess að hún verði skert vegna gangstéttar. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að síðar verði mögulegt að skerða lóðina um 150-170m². Deiliskipulagstillagan er heimild til að framkvæma en ekki er skylt að framfylgja. Lóðaleigusamningur fyrir Súðarvog 14 er í gildi. Hluti lóðarinnar verður ekki tekinn undir gangstétt, nema með samkomulagi við lóðarhafann.

5) Árni Davíðsson f.h. stjórnar LHM, dags. 29. september 2016

Um er að ræða athugasemd frá Landssamtökum hjólreiðamanna sem eru þó fylgjandi deiliskipulaginu í öllum meginatriðum og telja það í góðu samræmi við áherslur og markmið samtakanna um að bæta jafnræði samgöngumáta og auka hlutdeild hjólandi og gangandi. Þeir vekja þó athygli á fyrirkomulagi megin hjólaleiðar um svæði í Dugguvogi skv. tillögu, en þar er gert ráð fyrir hjólarein í götu með bílastæðum samsíða götu utan við hjólarein. Landssamtökin telja að fyrirkomulagið sé heppilegra með hjólastíg milli gangstéttar og bílastæða. Nefna þau í rökum m.a. bættu öryggstilfinningu flestra hjólandi og eru nýir hjólreiðamenn, eldri borgarar, sumar konur og börn gjarnan talin í þeim hópi. Telja samtökin jafnframt að hjólarein styðji minna við markmið aðalskipulagins um að bæta aðgengi til hjólreiða. Hjólastígur aftur á móti stuðlar sennilega frekar að því að breikka þann hóp sem hjólar. Nefna LHM samtökin einnig rök með hjólarein, en leggja til að það verði skoðað vandlega hvort ekki sé heppilega að hafa hjólastíg í Dugguvogi frekar en rein.

Svar: Í Hönnun fyrir reiðhjól, dags. júní 2012, leiðbeiningar Reykjavíkurborgar um hönnun fyrir hjólaumferð sem unnar voru í kjölfarið á metnaðarfullri hjólreiðaáætlun borgarinnar, þá kemur fram í töflu 1; “Val til viðmiðunar á fyrirkomulagi hjólaleiðar”. Valið byggir á umferð og hraða vélknúinnar umferðar og flokki hjólaleiðar. Ekki eru þó beint skýr skil á milli lausna og taka þarf tillit til fleiri þátta eins og raunverulegs hraða umferðar, fjölda tenginga, sjónlengda og fjölda þungra ökutækja. Í leiðbeiningum og því skipulagi sem er verið að kynna þá er m.v. hámarkshraða í götu 30 km/klst, þá sólarhringsumferð sem má búast við á götunni og flokkun hjólaleiðar (tengileið) er gert ráð fyrir hjólarein í slíku fyrirkomulagi. Arkitektar og þeir ráðgjafar sem hafa komið að skipulagsvinnunni hafa metið það sem svo að slík lausn væri æskilegust og verður áfram gert ráð fyrir þeirri útfærslu í skipulaginu.

Tafla 1 Til viðmiðunar við val á fyrirkomulagi hjólaleiðar. Valið byggir á umferð og hraða vélknúinnar umferðar og flokki hjólaleiðar. Ekki eru skýr skil á milli lausna. Taka þarf tillit til fleiri þátta eins og raunverulegs hraða umferðar, fjölda tenginga, sjónlengda og fjölda þungra ökutækja.

	Hámarkshraði vélknúinnar umferðar (km/klst)	Sólarhringsumferð vélknúinna ökutækja (ökut/klst)	Flokkur hjólaleiðar		Aðrar leiðir
			Stofnleið eða >50 hjól á max klst	Tengileið eða 25-75 hjól á max klst	
Um grænt svæði, fjárrí götu	-	0	Hjólastígur	Hjólastígur	Hjólastígur eða saman með gangandi umferð
Samhlíða götu	Göngu hraði -40 km/klst	1-5000	Blönduð umferð	Blönduð umferð	Blönduð umferð
		4500-10000	Hjólarein	Hjólarein	Blönduð umferð
		>9000	Hjólastígur	Hjólarein	Hjólarein
	50-60 km/klst	1-8000	Hjólastígur	Hjólarein	Hjólarein
		>6000	Hjólastígur	Hjólastígur	Hjólarein
	?60 km/klst	1-5000	Hjólastígur, helst fjærri götu	Hjólastígur, helst fjærri götu	Malbikuð öxl
>2500		Hjólastígur, helst fjærri götu	Hjólastígur, helst fjærri götu	Hjólastígur eða saman með gangandi umferð	

6) Jörundur Jökulsson, dags. 30. september 2016

Um er að ræða athugasemd þar sem lóðarhafa að Dugguvogi 1 finnst verulega gengið á sína hagsmuni. Hann talar um skerðingu á stærð lóðar og finnst mismunun milli lóða varðandi nýtingu ofl. Athugasemdaraðili er ekki sáttur og finnst um mismunun að ræða og finnst að réttilega væri hægt að auka byggingarmagnið á sinni lóð, byggja allt húsið upp í 5.hæðir og nýta landið mun betur.

Svar: Efnt var til frekari viðræðna við lóðarhafann og reyndist hann þá reiðubúinn til að gera samkomulag við Reykjavíkurborg á grundvelli rammasamkomulags sem öllum lóðarhöfum í Vogabyggð stendur til boða í samræmi við samningsramma þann sem Borgarráð samþykkti í júní 2015 um skiptingu á viðbótarbyggingarrétti, skerðingu lóða og þátttöku í innviðakostnaði hverfisins.

Nú liggur fyrir samkomulag við lóðarhafann að Dugguvogi 1 um fyrirkomulag á uppbyggingu, heimilað byggingarmagn á lóðinni og ný lóðarmörk. Í samningum við lóðarhafa á svæði 2 í Vogabyggð hefur verið gætt jafnræðis um hlutdeild hvers lóðarhafa í auknum byggingarrétti, hlutfallslegri þátttöku hans í innviðakostnaði á grundvelli samningsrammans. Aukinn byggingarréttur með breyttu deiliskipulagi er jafnað á lóðarhafa á svæði 2 hlutfallslega miðað við stærð núverandi lóðar viðkomandi lóðarhafa. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu hefur verið breytt til samræmis.

7) Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dags. 30. september 2016.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) bendir á að í ljósi þess að tilgreint er í greinargerð fyrir skipulagið að starfsemi sem hefur í för með sér ónæði er heimil þá telur HER nauðsynlegt að skilgreina betur hvernig starfsemi sé heimil á svæðinu, til að mynda ef heimila á rekstur verkstæða í hverfinu þá þarf að skilgreina vel hvernig verkstæði það eru þar sem slíkur rekstur getur verið mjög mismunandi. Ef orðið verkstæði er t.d. notað án frekari skilgreiningar þá gæti HER þurft að veita öllum gerðum af verkstæði starfsleyfi í ljósi jafnræðisreglu. Telur HER helst að einfaldlega þurfi að taka fyrir þann möguleika að verkstæði komi í hverfið. Einnig er bent á að þrifalegur smáíðnaður er opið hugtak og þarfnast nánari skilgreiningar í deiliskipulaginu. Einnig er bent á niðurrifsskilyrði sem þarf að orða betur í texta í greinargerð.

Svar: Kafli 5.1 í greinargerð skipulagsins hefur verið uppfærður töluvert til að reyna að koma til móts við kröfur og þá skilgreiningu á starfsemi sem Heilbrigðiseftirlitið bendir á í sinni athugasemd. Til að mynda þá er bætt inn skilgreiningu að starfsemi sem hefur í för með sér ónæði, óþrifnað og mengun er óheimil á deiliskipulagssvæðinu. Nánar er vísað til uppfærðrar greinargerðar í kafla 5.1 Starfsemi – atvinna og störf, sbr. kemur fram hér að neðan.

Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Nánari skilgreining á landnotkun kemur fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Markmið er að styrkja starfsemi sem skapar fjölbreytt atvinnutækifæri og þjónustu. Stuðlað er að hagræðingu innan hverfis með samlegðaráhrifum ýmiss konar starfsemi. Svæðið hefur byggst upp sem athafnarsvæði. Núverandi starfsemi á svæðinu er sum mjög sérhæfð og krefst sérstakrar færni og þekkingar við umgengni, hegðun og frágang á umhverfinu. 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.

- Gerðar eru ríkar kröfur um að reglur um öryggi vinnustaða gagnvart grandalausum gildi hjá núverandi notendum gagnvart íbúum og öðrum notendum svæðisinstil að fyrirbyggja slys, mengun og annað 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 þrifalega og vistlega umgengni, næði, hljóðvist, lykt og mengunarvarnir sem hæfa starfsemi í íbúðarbyggð.

Eins og kom fram í rammaskipulagi fyrir Vogabyggð í heild og er ítrekað í deiliskipulaginu þá mun staðarandi Vogabyggðar einkennast af meiri blöndun á 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 húsbygginga, starfsemi og mannlífs.

8) Hverfisráð Laugardals, dags. 27. september 2016

Um er að ræða athugasemd hverfisráðs Laugardals þar sem ítrekuð er fyrri afstaða varðandi samhengi milli Vogabyggðar og Vogahverfis ásamt áhyggjum af loft- og hávaðamengun frá umferð á Sæbraut og hvort tveggja væri hægt að leysa með því að setja hluta af Sæbraut í stokk. Að öðru leyti gerir hverfisráðið ekki athugasemdir við tillögu.

Svar: Gert er ráð fyrir að byggð verði brú yfir Sæbraut eða gerð undirgöng fyrir gangandi og hjólandi umferð á móts við Snekkjuvog. Þar sem um þjóðveg í þéttbýli er að ræða varðandi Sæbrautina, þá hefur Vegagerðinni ekki hugnast sú hugmynd að setja Sæbraut í stokk.

Eins og kom fram í rammaskipulagi fyrir Vogabyggð í heild og er ítrekað í deiliskipulaginu þá mun 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 húsbygginga, starfsemi og mannlífs.

9) Umsögn Íbúasamtaka Laugardals, dags. 30. september 2016

Um er að ræða athugasemd frá íbúasamtökum Laugardals (ÍL), þar sem bent er á mikla fjölgun íbúða miðað við gildandi aðalskipulag og því brýnt að Reykjavíkurborg geri strax áætlanir um uppbyggingu grunnþjónustu við hverfið. Fyrst má þar nefna ráðstafnir til að tengja hverfið við Vogahverfið með öruggum göngu- og hjólaleiðum. Benda ÍL jafnframt á hávaða- og loftmengun frá Sæbraut og að gera þurfi ráðstafnir til að stemma stigu við neikvæðum áhrifum á íbúa nærliggjandi gatna beggja vegna Sæbrautar, og finnst skipulagsforsendur varðandi umferðarmagnið vanmetið og benda auk þess á að þungaflutningar umferðar eru umtalsverðir um þennan hluta Sæbrautar. Einnig þarf að tryggja öryggi umferðar um nærliggjandi þvergötur og nefna Skeiðarvog og Holtaveg í því samhengi, þar sem áætlanir gera ráð fyrir nokkurri aukningu umferðar í gegnum aðlæg hverfi. Jafnframt benda ÍL á að meta ætti kosti þess að fara í sérstakar ráðstafanir varðandi tengingu Sæbrautar í stokk framhjá Vogabyggð samhliða úrbótum á göngu- og hjólaleiðum. Stjórn ÍL lítur svo á að íbúar þessa nýja hverfis tilheyri Laugardal og að mikilvægt sé að skipulag taki mið af þörfum allra íbúa á svæði samtakanna.

Svar: Tekið er undir mikilvægi þess að byggja upp grunnþjónustu við hverfið eins fljótt og auðið er, samhliða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Gert er ráð fyrir nýjum grunn- og leikskóla, auk frístundaheimilis, við Naustavog (utan skipulagssvæðis f. Vogabyggð 2) sem mun tryggja grunnþjónustu við hið nýja hverfi. Ekki er þó raunhæft annað en að fyrstu nemendur hverfisins sækji í núverandi leik- og grunnskóla og því er sérstaklega mikilvægt að tryggja öruggar ferðaleiðir barna yfir Sæbraut.

Gert er ráð fyrir að byggð verði brú yfir Sæbraut eða gerð undirgöng fyrir gangandi og hjólandi umferð á móts við Snekkjuvog. Ákvörðun um þá framkvæmd þarf að skoða í samhengi við aðrar mögulegar ráðstafanir vegna Sæbrautar, en tekið er undir að fylgjast þarf vel með þróun umferðar á Sæbrautinni og áhrifum hennar á hávaða- og loftmengun. Þar sem um þjóðveg í þéttbýli er að ræða varðandi Sæbrautina, þá hefur Vegagerðinni ekki hugnast sú hugmynd að setja Sæbraut í stokk.

Gert er ráð fyrir að strætisvagnaleið liggja um sjálft hverfið og um suðurhluta Vogabyggðar liggur hinn fyrirhugaði samgönguás aðalskipulagsins eða Borgarlína samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Það er mikilvægt, eins og kemur fram í greinargerð aðalskipulagsbreytingar, að möguleg útfærsla Borgarlínu liggja fyrir áður en gengið er frá skipulagi á svæðum 3 og 4 í Vogabyggð. Frumathugun á legu Borgarlínu, á þessu svæði, stendur nú yfir og þar er til skoðunar samspil hennar við gatnamót Sæbrautar og Miklubrautar og skipulag Sæbrautar almennt. Í því samhengi er vert að meta kosti þess að setja Sæbraut í stokk að hluta.

10) Athugasemd Veitna ohf., dags. 7. október 2016

Um er að ræða athugasemdir og ábendingar í nokkrum liðum frá Veitum er varðar alla miðla Veitna, þ.e. fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu auk þess sem komið er inn á útfærslu fyrir djúpgáma og ofanvatnslausnir. Sjá nánar athugasemdarbréf.

Svar: Varðandi athugasemd um bílakjallara – fláa, þá tengist það framkvæmdaáætlun verkefnisins og er ekki beint hluti af deiliskipulaginu og við framkvæmdaröð verður haft náið samráð og samvinna á milli Veitna ohf. og Reykjavíkurborgar. Heimild er fyrir lóðarhafa að grafa út fyrir lóðarmörk á framkvæmdatíma, en reynt verður að halda því í lágmarki.

Varðandi bílakjallara og húslagnir utan lóða þá er það ekki hluti af deiliskipulaginu og verður tekið á því við framkvæmdahluta verkefnisins. Óheimilt er að staðsetja spennistöðvar í bílakjallara og gera má ráð fyrir að nóg pláss verði í gangstéttum á borgarlandi fyrir veitulagnir.

Djúpgámar skulu vera staðsettir á borgarlandi á sér lóðum. Gæta þarf að samræmingu við hönnun varðandi framkvæmdir uppbyggingaraðila, Reykjavíkurborgar og Veitna ohf.

Varðandi þjónustu á framkvæmdatíma, þá verður tekið á því í framkvæmdahluta verkefnisins þegar að því kemur, og er ekki beint hluti af deiliskipulaginu. Ýmsar forsendur liggja ekki fyrir á þessu stigi hvernig staðið verður að uppbyggingu.

Varðandi inntök og inntaksstaði, þá er tekið tillit til ábendinga Veitna ohf. varðandi inntaksstaði og texta bætt inn í greinargerð í kafla 10.3 og 10.4.

Varðandi athugasemd um Vansveitu, þá er tekið tillit til ábendingr Veitna ohf. varðandi vatnsveitu og texta bætt inn í greinargerð í kafla 10.3.

Varðandi Fráveitu og ofanvatnslausnir, þá verður unnið að því í framkvæmdahluta verkefnisins að leysa ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum eins og hægt er og er það mikilvægur hluti af heildarskipulagi verkefnisins.

Varðandi rafmagn og rafmagnsskápa, þá er tekið tillit til ábendinga og texti felldur út úr greinargerð. Hins vegar þá verður kaflinn í heild sinni ekki tekin út úr greinargerð eins og óskað er eftir.

Varðandi Rafhleðslu þá verður texti í greinargerð sem Veitur ohf. óskuðu að yrði fjarlægður, ekki tekinn út, en skýrt skal koma fram að lóðarhafi þarf að óska eftir heimtaug frá Veitum ohf., greinargerð verður uppfærð í samræmi við það í kafla 10.5.

Varðandi Dreifistöðvar og götulýsingu þá verður setning sem óskað var eftir að yrði tekin út, ekki tekin út úr kafla 10.6 enda var hann unnin í samráði við Veitur ohf., „Dreifistöðvar skulu vera metnaðarfullt byggingarlistaverk“. Þessar tvær dreifistöðvar eru staðsettar við torg hverfisins, á áberandi stöðum og eru hluti af heildarmynd og hönnun torgsins.

Varðandi Spennistöðvar og dreifistöðvar, þá er tekið undir textann sem Veitur ohf. leggja til að verði uppfærður varðandi kvaðir á lóðum 2-1, 2-2, 2-3 og 2-4. Tekið er tillit til ábendinga Veitna ohf. varðandi götulýsingu og texti í greinargerð uppfærður í kafla 10.6.

Varðandi Fjarskiptalagnir, þá kemur fram að kafla 10.5 tekur á fjarskiptalögnum, en ákveðið hefur verið að skipta kaflanum í tvennt; og fjalla um í sitt hvoru lagi, þ.e. raflagnir og fjarskiptalagnir.

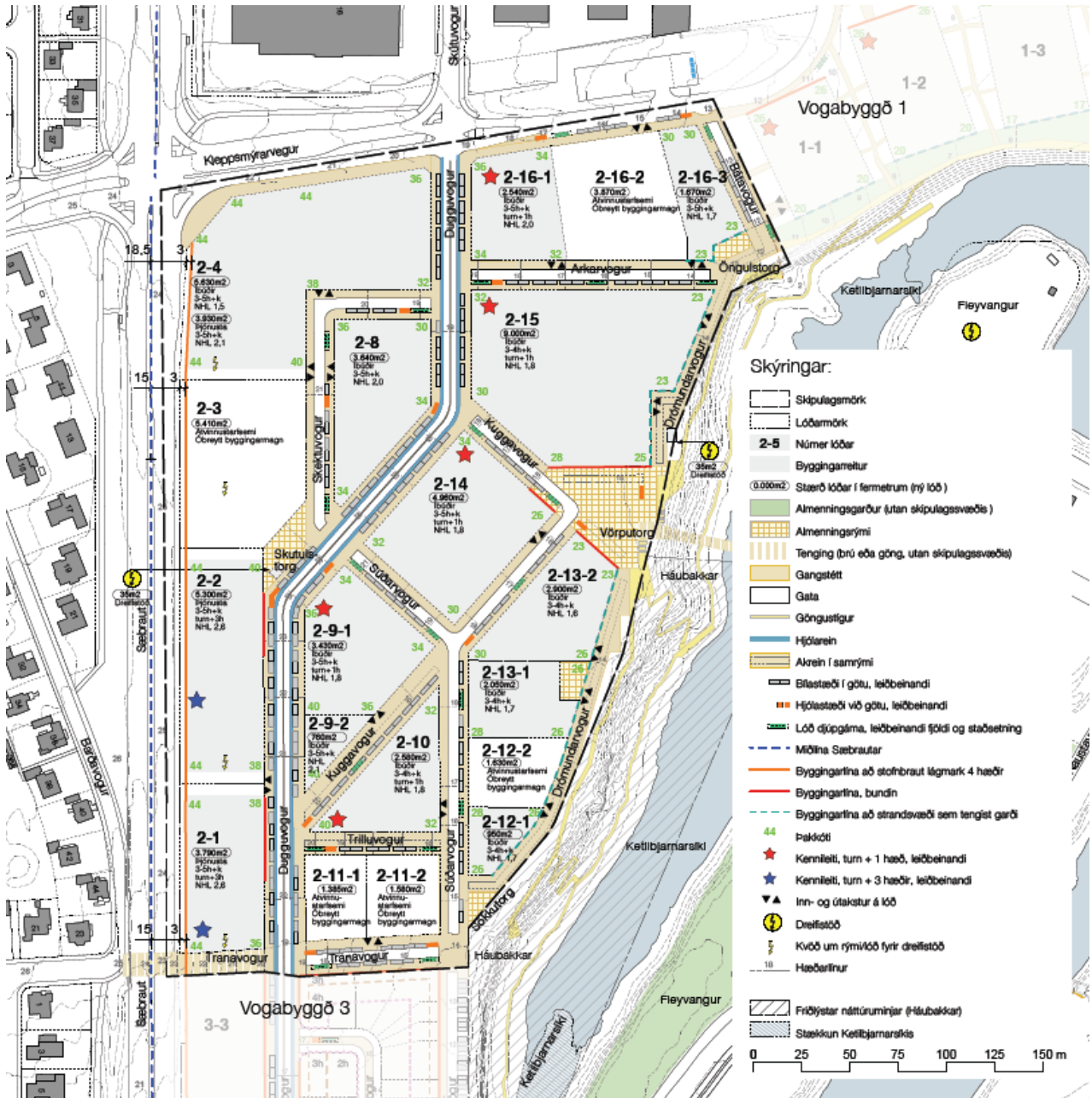
Niðurstaða

Þakkað er fyrir góðar athugasemdir og ábendingar og er tekið á þeim og komið til móts við þær í greinargerð og skilmálum. Auk þess þá hefur skipulagsuppráttur verið uppfærður. Sjá ofangreind svör í umsögn skipulagsfulltrúa varðandi einstök atriði.

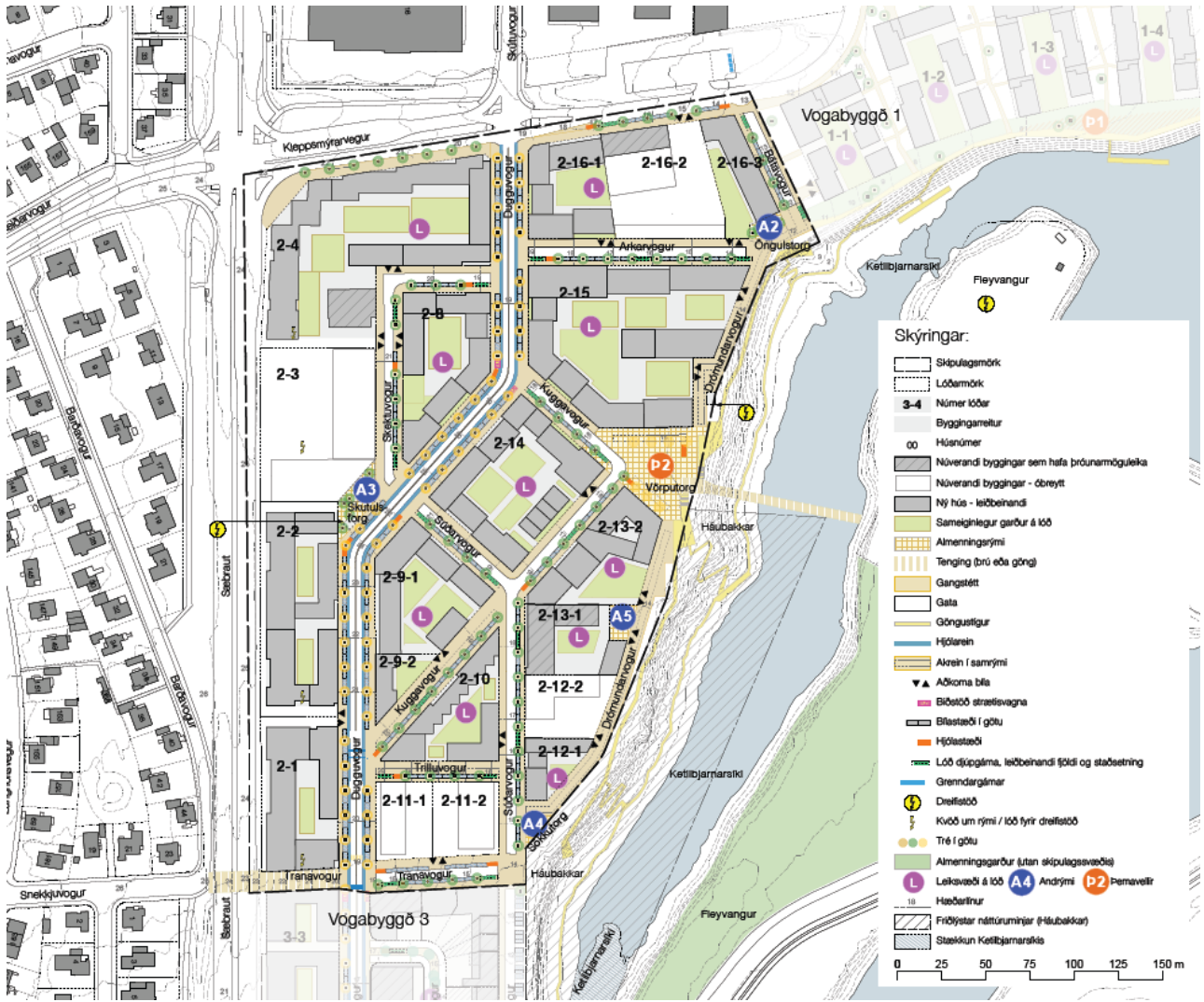
Uppfærðir skipulagsupprættir eru settir inn hér að aftan.

1. Skipulagsuppráttur.
2. Skýringaruppráttur.
3. Sneiðingar.
4. Skuggvarp og 3d myndir.

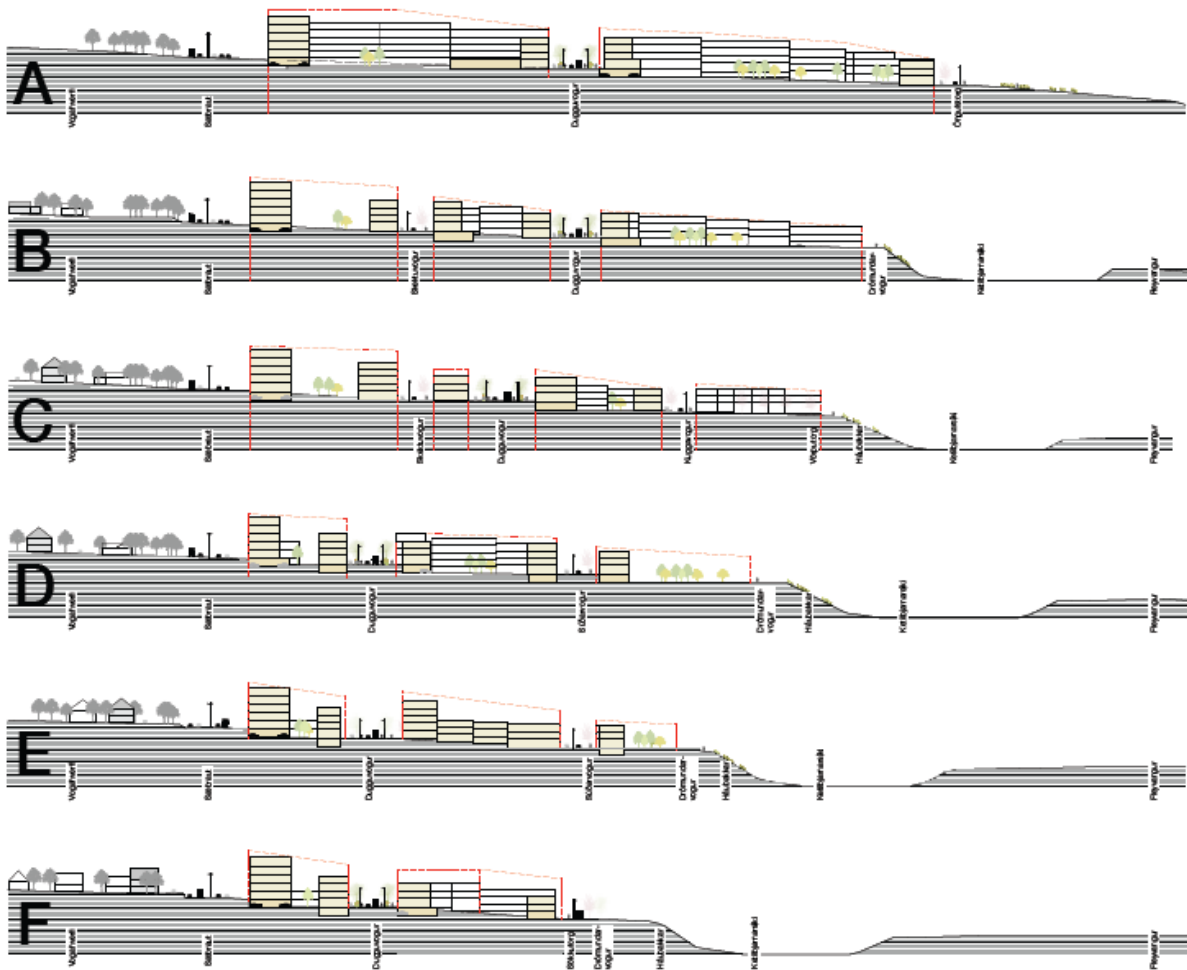
f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson, Ágústa Sveinbjörnsdóttir**



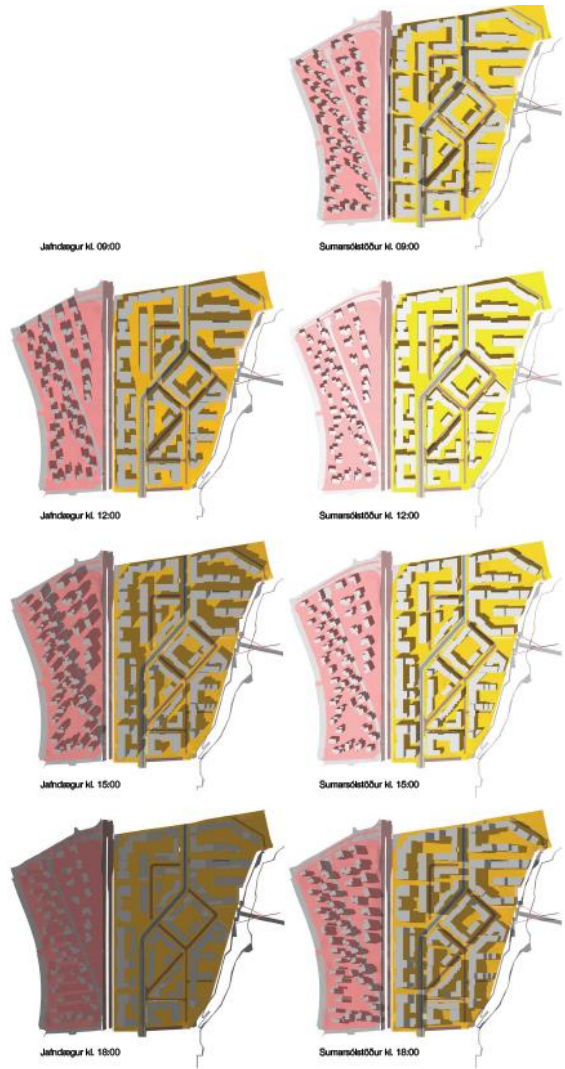
Skipulagsuppráttur



Skýringaruppdráttur



Sneiðingar



Skuggavarp og 3d myndir

Vogabyggð - svæði 2

Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði

Útgáfa 11 - 22 11 2016



Samþykktar- og staðfestingarferli	3
1 Forsendur – almenn greinargerð	4
1.1 Inngangur.....	5
1.2 Forsaga.....	5
1.3 Hugmyndasamkeppni um Vogabyggð.....	6
1.4 Rammaskipulag	6
2 Deiliskipulag Vogabyggðar	7
2.1 Deiliskipulag	7
2.2 Fylgiskjöl með deiliskipulagi	7
2.3 Umhverfismat áætlana	7
2.4 Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030	8
2.5 Deiliskiplagsáætlanir	9
2.6 Aðrar fyrirbyggjandi áætlanir	9
2.7 Fyrirbyggjandi landnotkun	9
2.8 Fyrirbyggjandi leyfi til framkvæmda	9
3 Umhverfi, vistkerfi og minjar	10
3.1 Landfræðileg lega, staðhættir, land og gróður	10
3.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði – friðlýstar náttúruminjar.....	11
3.3 Náttúruvá	11
3.4 Veðurfar	11
3.5 Mengunarhætta	11
3.6 Hljóðvist	12
3.7 Minjar og fornleifar.....	13
3.8 Borgarvernd og menningarminjar	13
4 Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags	14
4.1 Stefna og markmið.....	14
4.2 Áherslur og leiðarljós	14
4.3 Útfærsla á umhverfis- og auðlindastefnu og loftslagsstefnu.....	15
4.4 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða í Vogabyggð.....	16
4.5 Takmarkanir á landnotkun	16
4.6 Áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030	17
4.7 Meginhugmynd Vogabyggðar	18
5 Samfélag	19
5.1 Starfsemi – Atvinna og störf.....	20
5.2 Þátttaka íbúa.....	20
5.3 Íbúðpróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning.....	21
5.4 Skólahverfið - Grunn- og leikskólar	21
5.5 Fristundastarf	21
5.6 Önnur samfélagsþjónusta.....	21
5.7 Öryggi og heilsa	22
5.8 Algild hönnun	22
6 Gæði byggðar og byggðamynstur	23
6.1 Byggingarlist	24
6.2 Skuggavarp og skjólmyndun	25
7 Almenningsrými	27
7.1 Heildaryfirbragð og efnisval.....	28
7.2 List	29
7.3 Leiksvæði: andrými, þemavellir, hverfisgarður og opin svæði	30
7.4 Gróður, trjárækt og líffræðileg fjölbreytni	32
7.5 Skipulag við sjó – strandsvæði	33
7.6 Landmótun, efnistaka og efnislosun	34
8 Samgöngur	35
8.1 Gatan sem borgarrými	35
8.2 Samgöngukerfi og umferðarmannvirki	36
8.3 Umferð vélknúinna ökutækja	37
8.4 Göngu- og hjólaleiðir	38
8.5 Tenging Vogabyggðar og Fleyvangs.....	39
8.6 Tenging Vogabyggðar og Vogahverfis	39
8.7 Stefnumörkun um útfærslu gatnakerfis	40
8.8 Stæði fyrir bíla og hjól í götum og almenningsrýmum	41
8.9 Götugerðir.....	43

9 Orka og auðlindir	46
9.1 Vatns- og orkunotkun.....	46
9.2 Loftgæði og loftslagsbreytingar	46
9.3 Byggingarefni	46
9.4 Meðhöndlun úrgangs	47
9.4.1 Meðhöndlun úrgangs á framkvæmdatíma	47
9.4.2 Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi.....	47
9.4.3 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum	47
9.4.4 Sorphirða frá íbúðarbyggð - Aðkoma sorpbíla.....	48
9.5 Ofanvatnslausnir.....	49
9.5.1 Meðhöndlun yfirborðsvatns.....	50
9.5.2 Meðhöndlun regnvatns á byggingum og almenningsrymum.....	52
10 Veitur og fjarskipti	53
10.1 Fráveita	53
10.2 Drenlagnir og húsbrunnar.....	53
10.3 Kalt neysluvatn.....	53
10.4 Heitt neysluvatn.....	53
10.5 Raf- og fjarskiptalagnir.....	53
10.6 Dreifistöðvar og götulýsing	53
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



Samþykktar- og staðfestingarferli

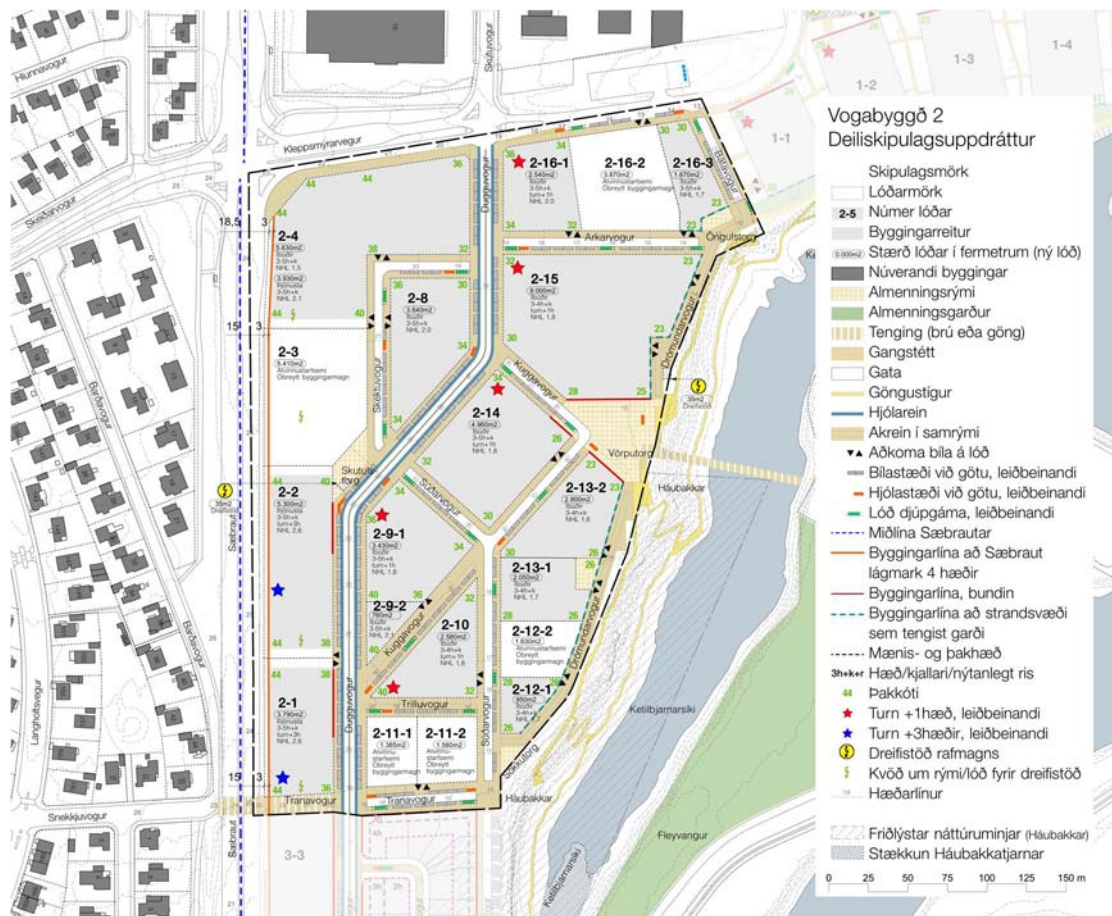
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr.

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 Forsendur – almenn greinargerð

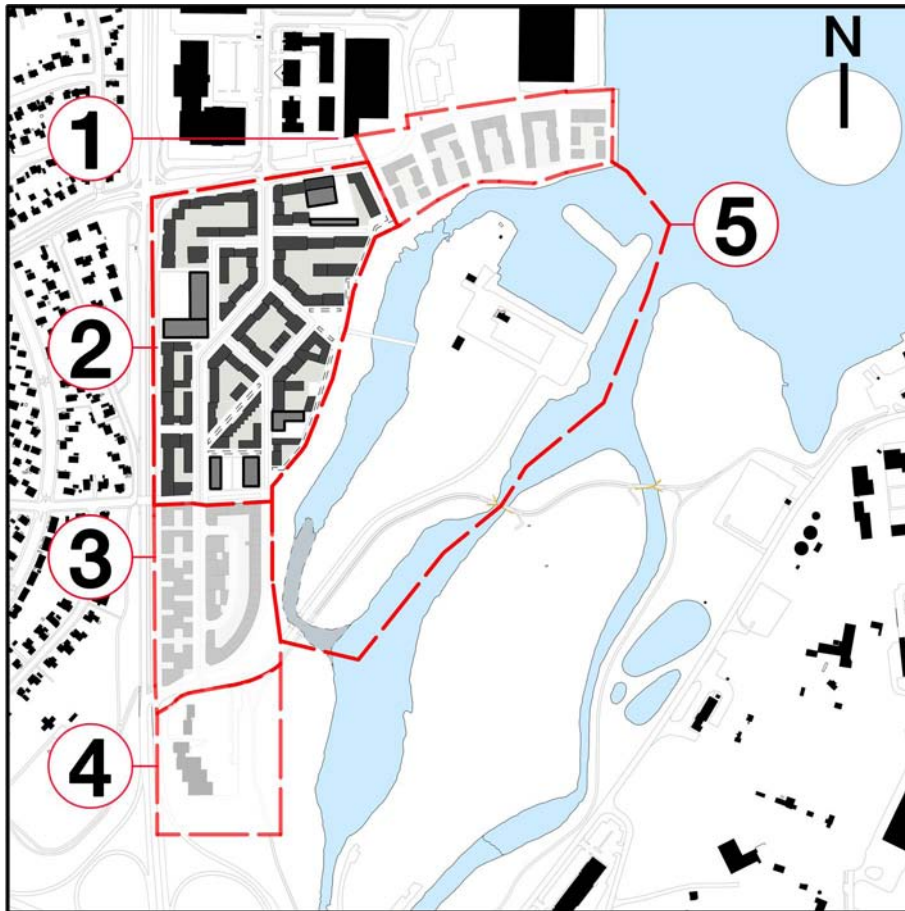
Almenn greinargerð lýsir uppbyggingu og innviðum Vogabyggðar sem heild. Gerð er grein fyrir samfélagslegum þáttum, gæði byggðar, almenningsrýmum, samgöngum og öðrum innviðum.

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

Fyrir hvert skipulagssvæði er sett fram deiliskipulag fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

Deiliskipulagssvæði Vogabyggðar 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.
4. Vogabyggð – svæði 4 - Miðsvæði.
5. Vogabyggð – svæði 5 – Skóli, hverfisgarður, smábátahöfn.

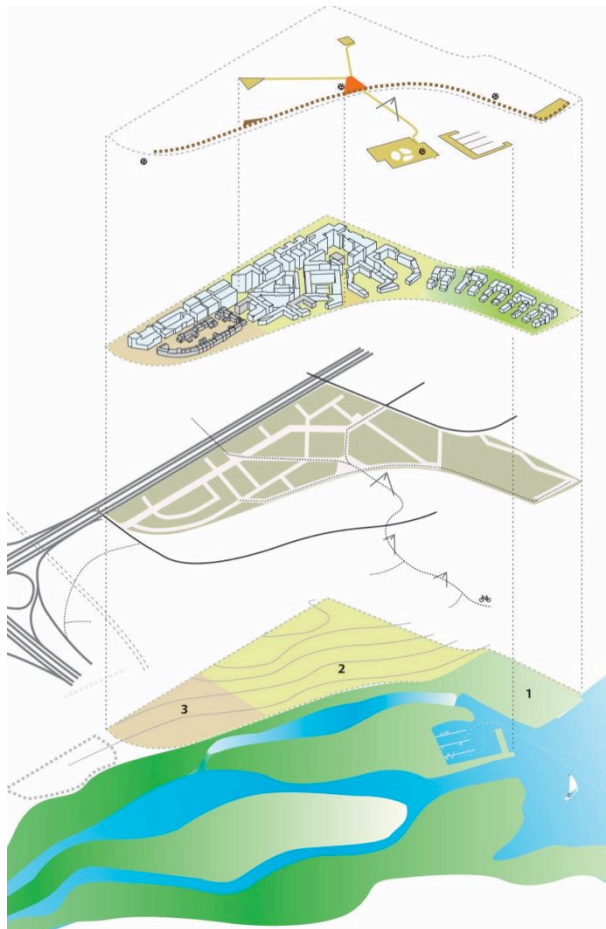


1.1 Inngangur

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

Vogabyggð gegnir mikilvægu hlutverki í stefnumörkun og framtíðarsýn Reykjavíkurborgar sem er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 að endurmeta, bæta og þétta miðlæg svæði. Þar er skipulagssvæði Vogabygðar skilgreint sem þróunarsvæði og landnotkun breytt úr athafnasvæði í miðsvæði og íbúðarbyggð. Þar er stefnt að blöndun byggðar í meiri mæli en tíðkast hefur og skapaðar forsendur fyrir vistvæna samgöngumáta ásamt því að mynda fjölbreytta byggð í manneskjulegum mælikvarða með góðum almenningsrýmum. Þannig verður hverfið eftirsóttur valkostur fyrir fólk sem kys að búa og starfa í umhverfi sem einkennist af hvoru tveggja í senn, borgarbrag og nálægð við náttúru.

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



Staðarandi: samfélag við sjó

Hjarta samfélagsins í Vogabyggð er Vörputorg, miðlægt hverfistorg, sem tengist gatnakerfi Vogabygðar og hjóla- og göngustígakerfum í nágrenninu. Við torgið er gert ráð fyrir lífligri 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 Vogabygðar mynda heilsteypt borgarumhverfi í manneskjulegum mælikvarða þar sem hvert svæði hefur sin 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 almenningsrými, gótur, stígar og torg.
- Svæði 3 (VB 3) Gamla hverfið þar sem er áhersla á varðveislu og endurnýtingu byggðar.

Samgöngukerfi og tengingar

Samgöngukerfi Vogabygðar tryggir jafnræði allra samgöngumáta og gerir skýran greinarmun á aðalgötu og íbúðargötum. Aðalgatan, Dugguvogur, hlykkjast í gegnum hverfið og skilur að atvinnusvæði og íbúðarbyggð. Þar er gert ráð fyrir almenningsvögnum, hjólareinum 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 Vogabygðar 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 (borgar)landslaginu eru skilgreind, hvert með sína kosti: 1. Grænt íbúðarhverfi, 2. Blandað borgarhverfi, 3. Endurmótun núverandi byggðar. Einkenni þessa hverfis er einstök fjallasýn og viðerni hafsins inni í miðju borgarumhverfi.

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 breytti nýtingu húsnæðis dróst grófar atvinnustarfsemi saman.

Við er í byggðakönnun fyrir Vogabyggð þar sem ýtarlega 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.

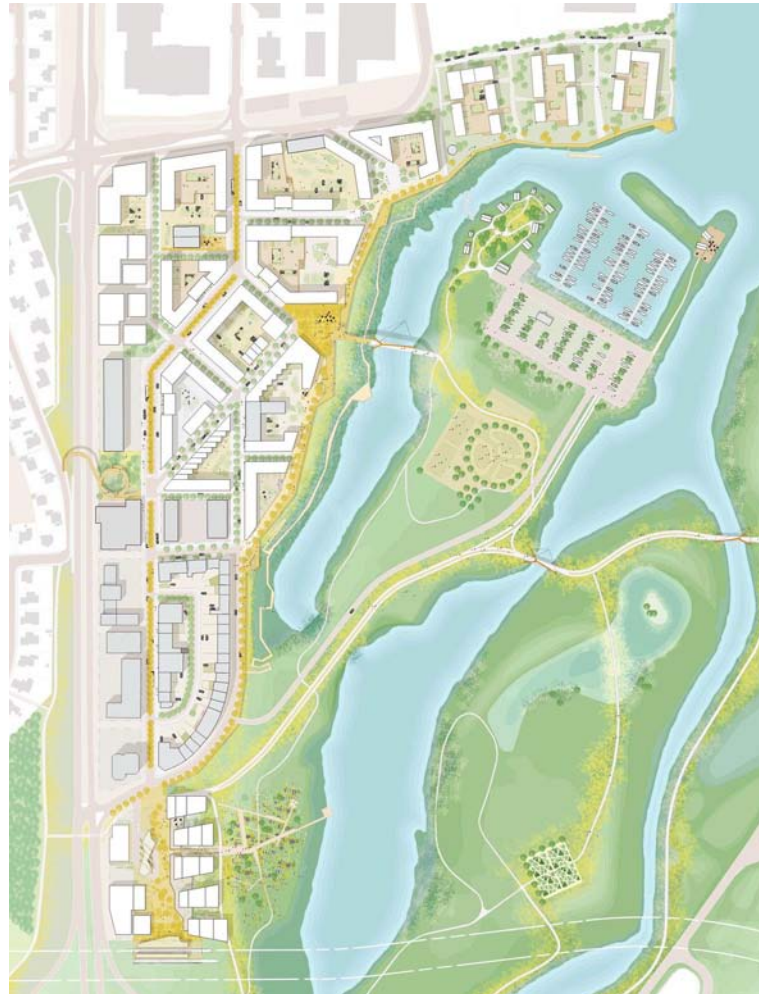
1.4 Rammaskipulag

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 götummynd 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 fyrirliggjandi bygginga sem fá nýtt hlutverk.



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

2 Deiliskipulag Vogabyggðar

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að endurnýja svæði, sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og athafnasvæði, til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur. Svæðið er hluti af stærra þróunarsvæði við Elliðaárvog og Ártúnshöfða.

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** gera grein fyrir stefnumörkun, samræmi við aðalskipulag og markmiðum fyrir hverfið ásamt því að setja skilmála fyrir helstu innviði hverfisins, þ.e. útfærslu á almenningsrýmum, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Auk þess er sett fram grunnhugmynd að útfærslu helstu veitukerfa hverfisins. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í almennri greinargerð.
- **Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð** gera grein fyrir byggingarmagni, hámarks og lágmarks fjölda íbúða og bílastæða, starfsemi og kvöðum. Þar er lýst uppbyggingu og efnisvali. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í skilmálum.
- **Deiliskipulagsuppdráttur** skv. afmörkun sem kemur fram í skipulags- og matslýsingu.
- **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.
- Skipulagsskilmálar.
- 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 það að leiðarljósi að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum skipulagsins líkt og getið er í markmiðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

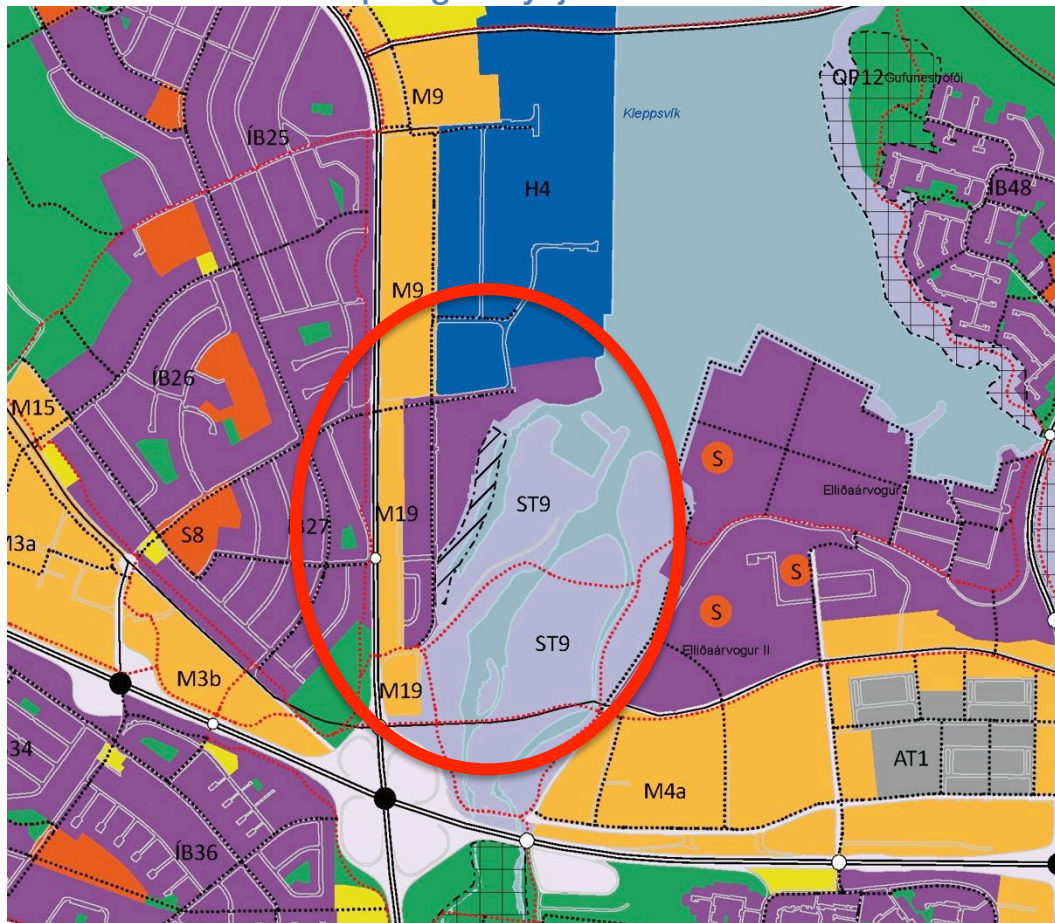
Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir við breytingu á aðalskipulagi og við gerð deiliskipulags:

- Ásýnd svæðisins.
- Hljóðvist.
- Umferð.
- Verndarsvæði, náttúruminjar.
- Fráveita, ofanvatnslausnir, áhrif yfirborðsvatns.
- Náttúruvá, hækkun sjávarstöðu.
- Þróun samfélags.

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



P52 Vogabyggð. Miðsvæði (M19) og íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir íbúðum og skrifstofum auk verslunar og þjónustu. Áhersla á 3-5 hæða randbyggð, heildstæða götummynd og borgarmiðað gatnakerfi.

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

Skilgreining miðsvæðis (M) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 bls. 207 er eftirfarandi: „Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnáslu 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 (IB) 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.“

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

*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.“

Samhliða auglýsingu deiliskipulagstillögu Vogabyggðar svæði 2 var auglýst breyting 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.
- Forgangsroðun byggingarsvæða.

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.
- Knarrarvogur, Súðarvogur, samþykkt 10.05.1994. Heildarskipulag svæðis.

Fyrirgreindar deiliskiplagsáætlanir og deiliskiplagsbreytingar 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 fyrirliggjandi 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 Fyrirliggjandi landnotkun

Skipulagssvæðið var fyrir samþykkt Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 skilgreint sem athafna- og iðnaðarsvæði og byggðist upp á þeim forsendum. Fyrirliggjandi lóðir eru skilgreindar sem viðskipta- og þjónustulóðir eða iðnaðar- og athafnalóðir. Auk þeirra eru lóðir fyrir veitukerfi borgarinnar. Deiliskipulag breytir skilgreiningu lóða.

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

2.8 Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda

Samþykktir byggingarfulltrúans í Reykjavík frá árinu 2011			
BN047152	04.02.2014	Dugguvogur 1b	Hreinsun v/bruna
BN047785	11.08.2014	Dugguvogur 1b	Endurbýgging eftir bruna
BN043024	23.11.2011	Dugguvogur 2	Rífa iðnaðarhúsnæði
BN048540	23.03.2015	Dugguvogur 2	Bogfimiæfingasalur - 2.hæð
BN045544	07.03.2013	Súðarvogur 4	Niðurrif
BN047193	10.04.2014	Súðarvogur 44-48	Skipta eign 0303 í 2 eignir
BN047773	03.06.2014	Súðarvogur 2 – braggi	Niðurrif

Öll fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda, sem ekki eru í samræmi við þetta deiliskipulag, falla sjálfkrafa úr gildi við gildistöku þessa deiliskiplags.

3 Umhverfi, vistkerfi og minjar

Það eru forréttindi að hafa hafsvæði og villta náttúru 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 fjörुकamb sem kallast Háubakkar. Töluverður hæðarmunur er innan skipulagssvæðisins. Skipulagssvæði Vogabyggðar rís hæst í um 25m yfir sjávarmáli í norð-vesturhorni við gatnamót Sæbrautar og Kleppsmýrarvegjar og hallar til suðurs í um 10m yfir sjávarmáli við gatnamót Súðarvogjar og Dugguvogjar og til austurs að Gelgjutanga í 5m yfir sjávarmáli.

Uppbyggingarsvæðið er raskað. Þar er húsnæði fyrir margs konar atvinnustarfsemi sem hefur byggst upp á svæðinu frá miðri síðustu öld. Yfirborð lands er ýmist steinsteypt eða malbikað, götur, bílastæði og malarplön. Lítið gróður er á svæðinu.

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

3.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði – friðlýstar náttúruminjar

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 yfirlitsmynd um lóðarmörk.



„Á Háubökkum eru jarðminjar en þar eru að finna þykk setlög sem bera vegsummerki um áhrif loftslagsbreytinga á ísöld. Í setlögum 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 fólki er heimil för 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 Náttúruvá

Á lágsvæðum við ströndina í vesturhluta borgarinnar er hættu á sjávarflóðum þegar saman fer mikil flóðhæð og hækku 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 Gelgutangi og strandsvæðin við Elliðaárvog á skilgreindu áhrifasvæði sjávarflóða með hundrað ára endurkomutíma. Þar er gert ráð fyrir landfyllingu og hækku lands í 5m yfir sjávarmáli. Sjá Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

Áður en framkvæmdaleyfi er gefið fyrir landfyllingu þarf að tilkynna framkvæmdina til Skipulagsstofnunar. Áður en framkvæmdaleyfi fyrir landfyllingu er gefið út þarf að liggja fyrir ákvörðun Skipulagsstofnunar.

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 góðviðrisdögum og snjósófnun yfir vetrartímann.

3.5 Mengunarhætta

Ekki liggur fyrir heildarmat fyrir skipulagssvæði Vogabyggðar um mengun í jarðvegi sem má rekja til þeirrar starfsemi sem hefur verið á svæðinu á liðnum áratugum eða mat á mengunarhættu frá starfsemi í aðliggjandi athafna- og hafnarvæði. Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal lóðarhafi fjarlægja hann á sinn kostnað í samræmi við gildandi verklagsreglur um mengaðan jarðveg.

Vegna blágrænna ofanvatnslausna á skipulagssvæðinu þarf mengun í jarðvegi að vera þekkt stærð til að meta meg hvort 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 – Dynlinur 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 hlíðum húsa á þessum lóðum heldur eru þær hlíðar húsa sem snúa að umferðargötum frekar útsettar fyrir hávaða.”¹

Umferð er megin áhrifavaldur á hljóðvist í borginni. Umferðarhávaði frá vélum, dekkjum, vegum og veðri. Til að draga úr umferðarhávaða er áhrifaríkt að draga úr hraða umferðar og fjölda bíla. Skipulag Vogabyggðar leggur upp með þétta 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.

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

3.7 Minjar og fornleifar

Menningarminjar eru þau mannvirki sem fyrir eru á svæðinu. Þau eru vitnisburður atvinnusögu Reykjavíkur á seinni hluta 20. aldar. 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. Ekki eru þekktar fornleifar á svæðinu. Ef finnst áður ókunnar fornleifar skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum eins fljótt og unnt er skv. 24. gr laga um menningarminjar 80/2012.

3.8 Borgarvernd og menningarminjar

Byggðakönnun og fornleifaskrá fyrir Vogabyggð voru gerðar skv. skipulagsreglugerð. Þar 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.

“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 verkstæðishúsnæði einkennir svæði 1. Á svæði 2 eru stakstæð hús af ólíkum toga, þar á meðal nokkur fágætt 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.” bls. 127 - Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171 Reykjavík 2016.

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 nánar Vogabyggð svæði 2 Skilmála fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð gr. 2.4 og sérskilmála fyrir lóð (2-2).



4 Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags

Deiliskipulag Vogabyggðar ákveður byggðamynstur, landnotkun og setur skilmála um yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, 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 þéttri byggð og fjölbreyttri blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samspili við strandsvæði Elliðaárvogs. Góð hönnun og vönduð útfærsla mannvirkja, gatna, stíga, almenningsrýma 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 almenningsrými sem höfða til þeirra sem lifa og starfa í Vogabyggð. Þeim er einnig ætlað að vera aðdráttarafir gestum og gangandi. Markmiðið er vistvænt og heilbriggt borgarumhverfi með áherslu á lífsgæði og lýðheilsu.

Stefna deiliskipulagsins eru þrenns konar; umhverfisleg, hagræn og samfélagsleg.

- Stefnt er að gróðursælu hverfi með þéttri og blandaðri byggð sem nýtir orku og auðlindir á vistvænan hátt og setur manneskjuna í forgang í göturýminu.
- Stefnt er að þéttu hverfi með hagkvæmt og fjölbreytt íbúðarhúsnæði og margs konar atvinnustarfsemi í boði þar sem hægt er að lifa, starfa og sækja alla þjónustu og verslun í göngufæri.
- Stefnt er að hverfi sem er samfélagsleg umgjörð um fjölbreytt mannlíf og lífandi borgarbrag sem byggir á samskiptum og hverfiskennnd.

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.
- Útirými, græn svæði, strandsvæði:
 - Almenningsrými með áherslu á sólríka staði, skjólmyndun og jákvæða upplifun.
 - Almenningsrými, t.d. götur, torg og garðar, þjóna íbúum og gestum.
 - List í almenningsrýmum.
- Samgöngur:
 - Vistvænar samgöngur eru í forgangi, þ.e. umferð gangandi, hjólandi og almennings-samgöngur.
 - Tenging við Elliðaárdal, Elliðaárósa, smábátahöfnina og aðliggjandi íbúðahverfi.
 - Tenging við fyrirhugaðan þróunar- og samgönguás og skiptistöð strætisvagna.
 - Bílastæði í samræmi við borgarmiðað gatnakerfi og heildstæðar götumyndir.
- Vistkerfi og minjar:
 - Nýta sérstöðu svæðisins og næsta nágrennis s.s. Háubakka, friðlýstra náttúruminja.
 - Stuðla að náttúrulegu flæði sjávar við strandsvæðin.
 - Styrkja vistkerfi svæðisins, auka gróðurþekju 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.
 - Vistvænar byggingar.
 - 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 á hörðu yfirborði. 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. Gróður hefur hljóðisogandi eiginleika og er því virk lausn til að bæta hljóðvist. 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 borgarmarkanna. 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 bílageymslum 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 auknið rými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og að ökuhraði er takmarkaður.



4.4 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða í Vogabyggð

Landnotkun á skipulagssvæðinu er miðsvæði og íbúðarbyggð í samræmi við stefnu Aðalskipulags 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 þar sem gerð og gæði eru mismunandi. Áætluð heildaruppbygging í Vogabyggð er að hámarki um 239.000m² ofanjarðar (A+B rými) að meðtöldum fyrirliggjandi byggingum. Auk þess má gera ráð fyrir allt að 71.000m² fyrir bíla- og hjólageymslur. 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 ofanjarðar (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, getur orðið allt að 104.800m² og hjóla- og bílageymslur allt að 31.400m². Heildarbyggingarmagn á miðsvæði getur orðið allt að 136.200m².
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns ofanjarðar 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.** Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, getur orðið allt að 134.600m² og hjóla- og bílageymslur 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 ofanjarðar 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 5.1 um Starfsemi, atvinnu og störf, kafla 3.1.9 um Hljóðvist í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

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 þétta, 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 ferðamátar verða í fyrirrúmi. Á slíkum svæðum samtvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu götoreita.

Lykilþróunarsvæði aðalskipulagsins hafa öll náin tengsl við sjávarsíðuna. Stefna aðalskipulagsins styrkir ímynd borgarinnar og samspil hennar við sína náttúrulegu umgjörð sem borgina við Sundin.



Skapandi borg

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

Óflug atvinnulífs 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 þétta 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.

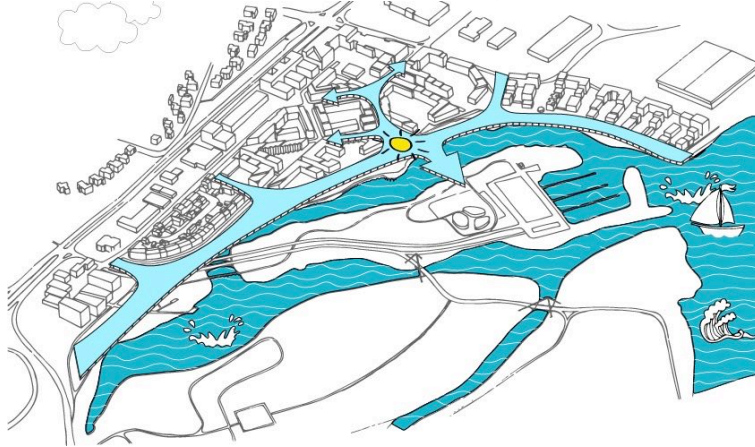


Borg fyrir fólk

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, 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 félagshópar 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 skipulögð sem þétt og blönduð byggð í manneskjulegum mælikvarða með sterk tengsl við umhverfi sitt. Stígakerfi Vogabyggðar er framhald af stígakerfi Vogahverfis og liggur að strandsvæðinu og öðrum útivistarsvæðum. Hverfistorgið Vörputorg, hjarta hverfisins, tengist strandsvæðinu og verður hluti af því. Landhalli svæðisins er nýttur til útsýnis, hús rísa hæst við Sæbraut og lækka að ströndinni. Þvergötur opnast til sjávar og tengja Vogabyggð og sundin.



Skapandi borg

Vogabyggð myndar sjálfbæran borgarluta 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 þekkt í miðborginni.



Græna borgin

Enduruppbygging Vogabyggðar með áherslu á blágrænar ofanvatnslausnir, aukinn trjágróður og gróðupekju eykur líffræðilega fjölbreytni og styrkir vistkerfi innan borgarinnar. Með því að nýta þakfleti bygginga sem vistlega þakgarða eru gæði umhverfisins nýtt til hins ýrasta. 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 íbúanna sem mannvænt og fjölbreytt hverfi með þjónustu í göngufæri. Húsin, götu- og almenningssýmin mynda órjúfanlega heild í manneskjulegum mælikvarða. Björt og skjólgóð dvalarsými í bland við fjölbreytta starfsemi á fyrstu hæð mynda aðlaðandi borgarbrag. Miðlægt hverfistorg, Vörputorg, 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. Það birtist ekki eingöngu í hinu byggða umhverfi, heldur einnig sem samfélagslegt, náttúrulegt og hagrænt umhverfi, sem eru þrjár grunnstoðir skipulagsgerðar á forsendum sjálfbærrar þróunar. Góð samskipti og að tilheyra samfélagi eru mikilvægir þættir til að fólk upplifi öryggi og vellíðan í sínu umhverfi. Með þéttri byggð og lifandi göturýmum verður til vettvangur fyrir samfélag sem einstaklingar og hópar tilheyra og þekkja. Í Vogabyggð eru fjölbreyttar gerðir og stærðir íbúða sem henta mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópum.

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 visthæfi 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 þjóðfélagshópa. Skipulaginu er ætlað að styrkja innviði nærumhverfis og skapa staði þar sem fólk hittist og nýtur samveru og tólmunda. Fjölbreytileiki, tækifæri og möguleikar eru lykilhugtök í þróun hverfisins.

Áherslur í skipulagi:

- Fjölbreytt íbúðarhúsnæði:
 - Fjölbýli, sérþýli/raðhús, hæðir, efri hæðir atvinnuhúsnæðis.
 - Litlar, miðlungs- og stórar íbúðir, einstaklings- og fjölskylduíbúðir.
 - Félaglegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreignaríbúðir.
 - Alls konar íbúðir.
- Almenn tölmið 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.
 - Þrifalegur 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.



5.1 Starfsemi – Atvinna og störf

Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Nánari skilgreining á landnotkun kemur fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Markmið er að styrkja starfsemi sem skapar fjölbreytt atvinnutækifæri og þjónustu. Stuðlað er að hagræðingu innan hverfis með samlegðaráhrifum ýmiss konar starfsemi.

Svæðið hefur byggst upp sem athafnarsvæði. Núverandi starfsemi á svæðinu er sum mjög sérhæfð og krefst sérstakrar færni og þekkingar við umgengni, hegðun og frágang á umhverfinu. 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.

- 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 og annað 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 starfsemi í íbúðarbyggð.

Deiliskipulag veitir eftirfarandi heimildir, staðsetning ekki bundin:

- Allt að 20% byggingarmagns ofanjarðar á miðsvæði má nýta fyrir íbúðarhúsnæði.
- Allt að 20% byggingarmagns ofanjarðar í íbúðarbyggð má nýta fyrir atvinnuhúsnæði.
- Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, þrífalegri starfsemi sem veldur ekki ónæði og fellur vel að íbúðarbyggð.
 - Skrifstofur.
 - Opinber grunnþjónusta.
 - Verslanir, þjónusta og veitingarekstur.
 - Þrífalegur smáíðnaður, 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 lykta- 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.

5.2 Þátttaka íbúa

Þátttaka íbúa er liður í að skapa gott borgarsamfélag. Eftirfarandi þættir hverfa eru hvati til góðrar umgengni:

- 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 Íbúáþróun, 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 meðlatali 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

Á svæði 5 í rammaskipulagi, sem fengið hefur nafnið Fleyvangur er gert ráð fyrir grunn- og leikskóla fyrir Vogabyggð, skv. breytingu 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 við Naustavog skammt frá smábátahöfn Snarfara. Safnskóli fyrir nemendur í 8.-10. bekk er fyrirhugaður við Sævarhöfða, norðan Geirsnefs. Góðar tengingar göngu- og hjólastiga eru við skólasvæðin.

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 bekki 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 hjólastígaleiðir eru að þessum svæðum sem eru í 2-4km fjarlægð frá Vogabyggð. Smábátabyrgja 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.



5.7 Öryggi og heilsa

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lögð áhersla á að borgina fyrir fólkið. Það felst m.a. í því að borgin er heimili fólks og það fái meira rými í götunum á kostnað einkabilsins. 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 áhrifaþáttur lýðheilsu. Með áherslu á þetta 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 annars vegar samgöngum, í formi slysa, loftmengunar og hávaða og hins vegar sem áreiti frá öðrum borgurum.

Skipulagið stuðlar að vistvænum samgöngum sem draga úr loft- og hávaðamengun ásamt því að hvetja til aukinnar líkamlegrar hreyfingar í daglegu lífi. Allar götur hverfisins eru með hámarks hraða 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 forvörn gegn glæpum og eignaspjöllum.

5.8 Algild hönnun

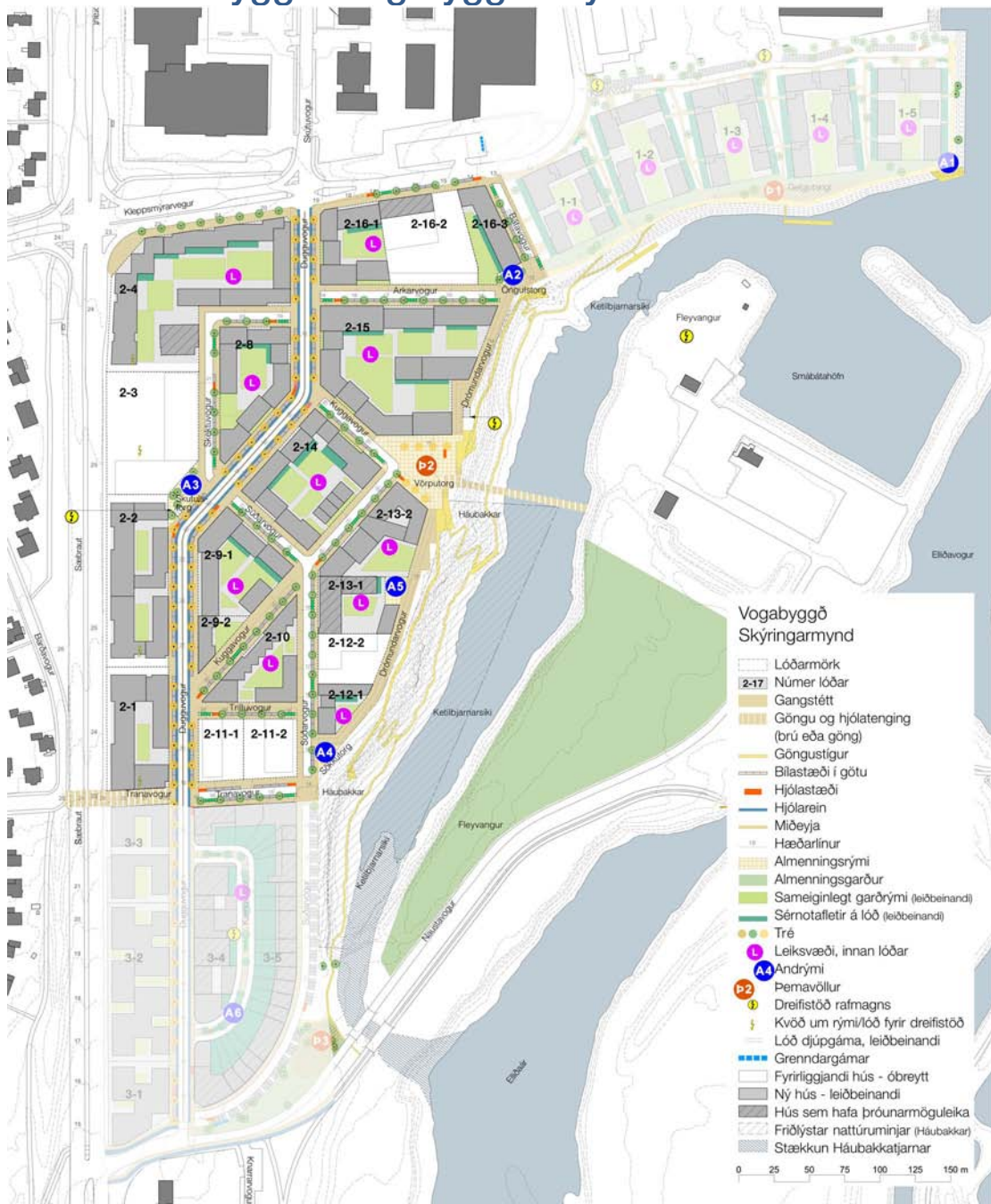
Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun húsbýgginga og almenningsrýma.

Stefna stjórnvalda er að tryggja aðgengi fyrir alla að flestum byggingum. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólk 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 ferlímál 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.



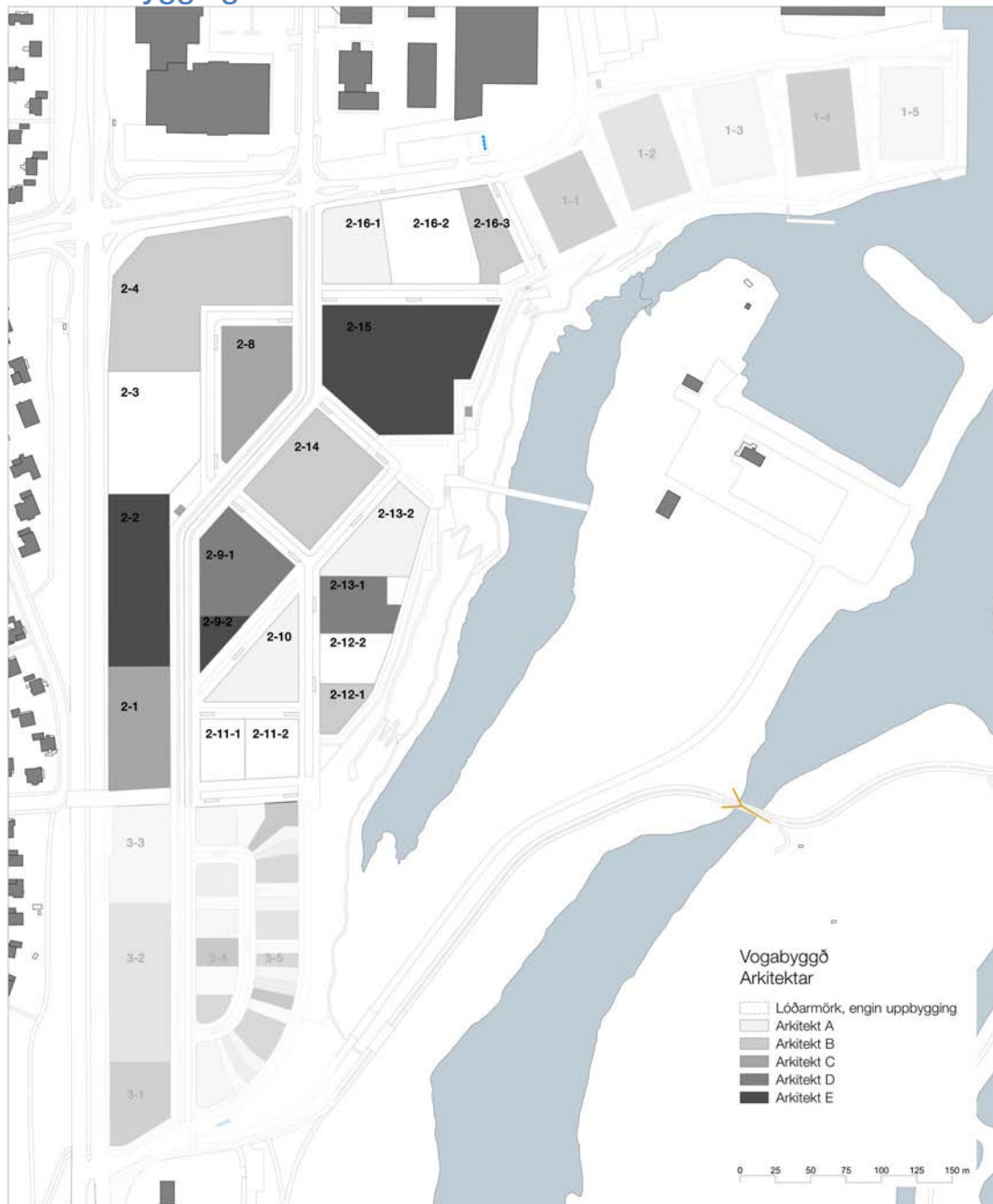
6 Gæði byggðar og byggðamynstur



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. Gróðurþekja, 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 húsbýgginga 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.

6.1 Byggingarlist



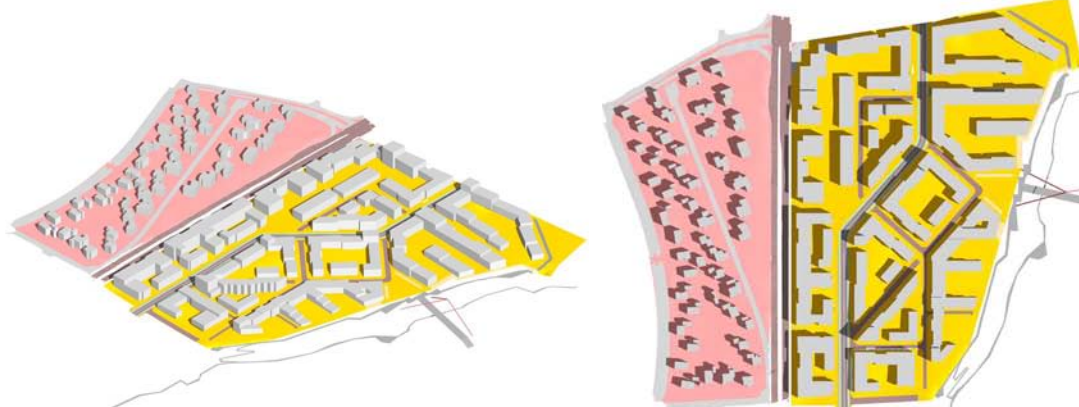
Gæði og vishæfi byggðar felast í vandaðri hönnun mannvirkja og umhverfis. Því er gerð krafa um menntun og hæfi þeirra sem hanna húsbyggingar, mannvirki á lóð, götur og almenningsrými.

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

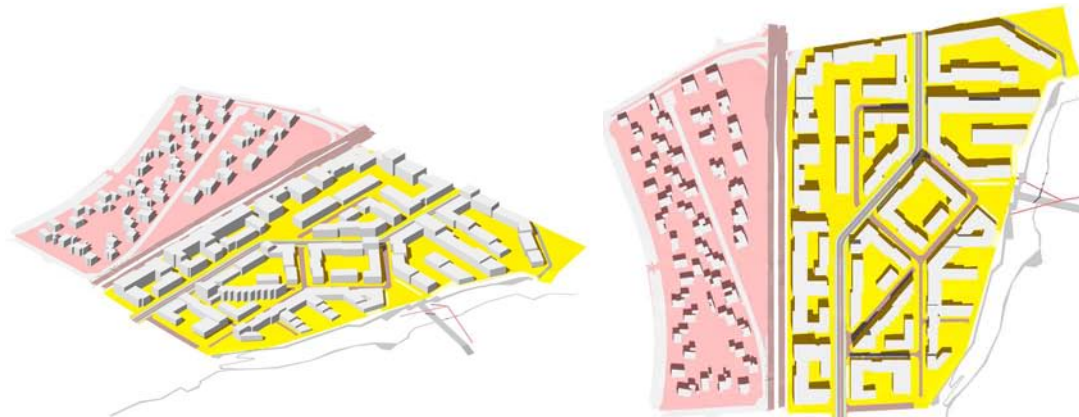
Gerð er krafa um að löggiltur arkitekt hanni nýbyggingar og breytingar á fyrirliggjandi húsnaði ásamt því að arkitekt, landslagsarkitekt og listamaður, einn eða fleiri, komi að hönnun stíga við Háubakka, gatna og almenningsrýma. Til að tryggja fjölbreytileika í hönnun hverfisins skal sami arkitekt eða arkitektastofa ekki hanna byggingar á lóðum hlið við hlið. Engar takmarkanir eru á fjölda arkitekta fyrir svæðið.

6.2 Skuggavarp og skjólmyndun

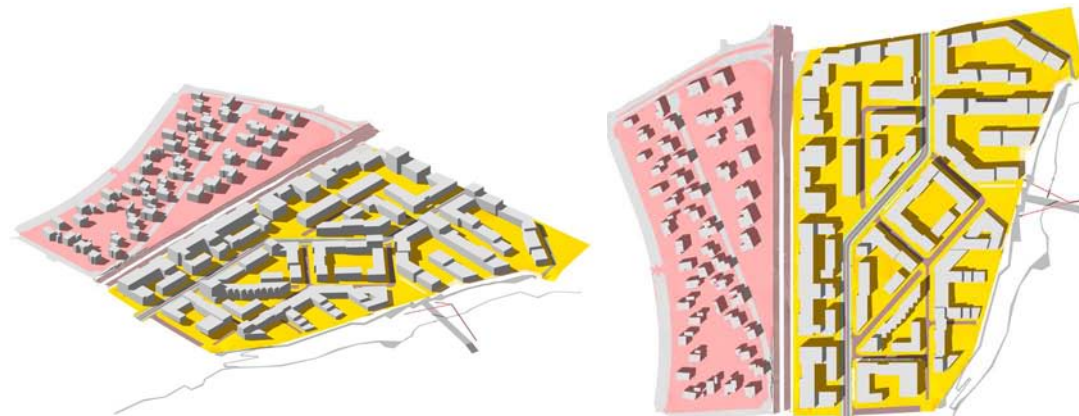
Skipulag svæðisins tekur sérstaklega á skjólmyndun í görðum íbúðarlóða gagnvart umferðarhávaða frá Sæbraut og Dugguvogi og norðanátt sem er ríkjandi á sólríkum dögum í Reykjavík. Skuggvarp bygginga á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



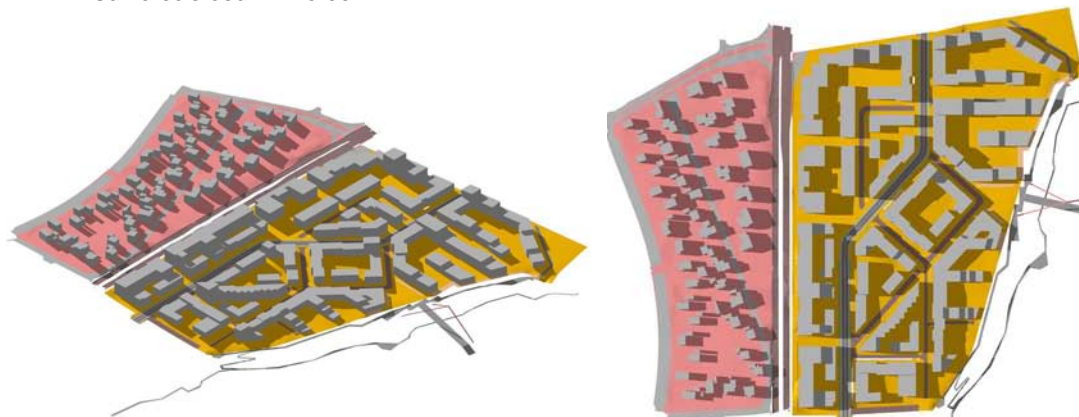
- Sumarsólstöður kl. 09:00



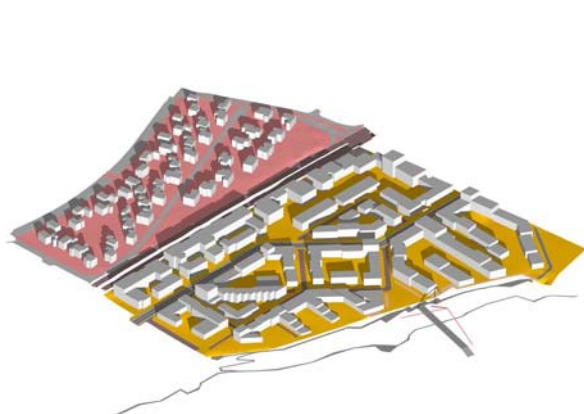
- Sumarsólstöður kl. 12:00



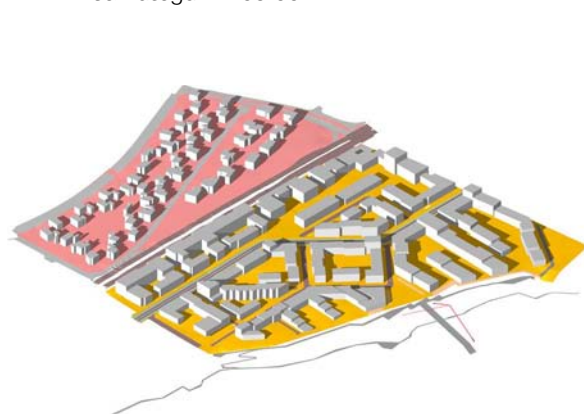
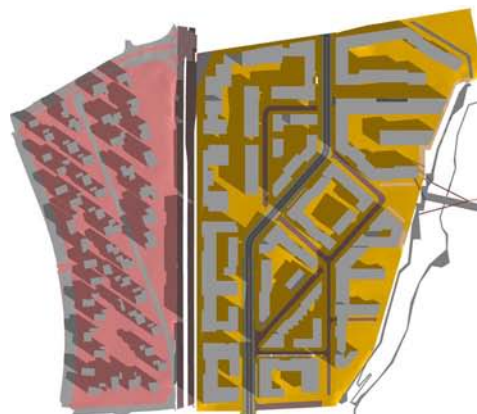
- Sumarsólstöður kl. 15:00



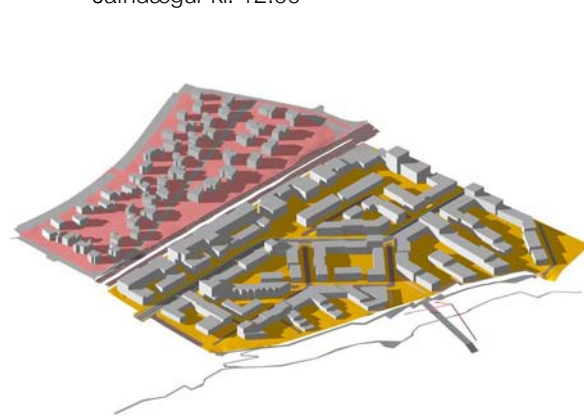
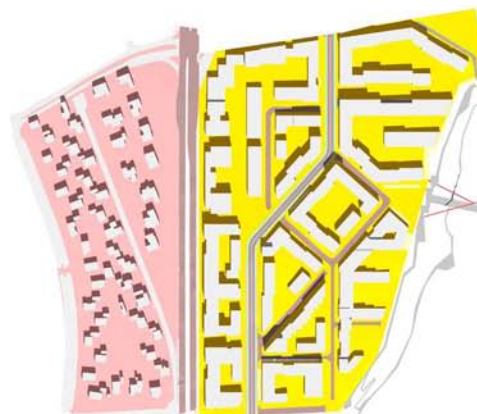
- Sumarsólstöður kl. 18:00



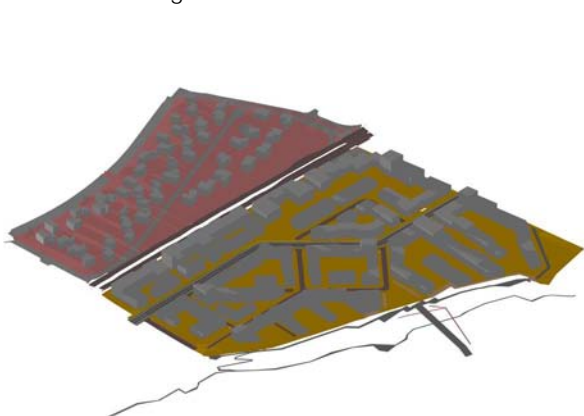
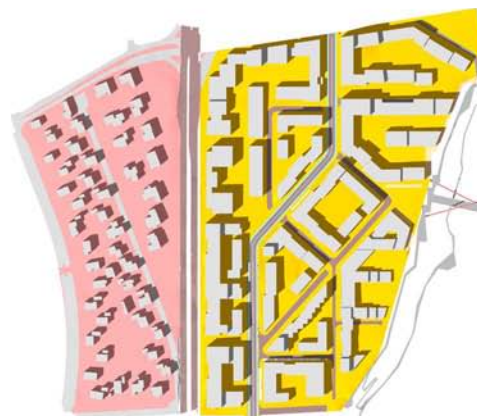
- Jafndægur kl. 09:00



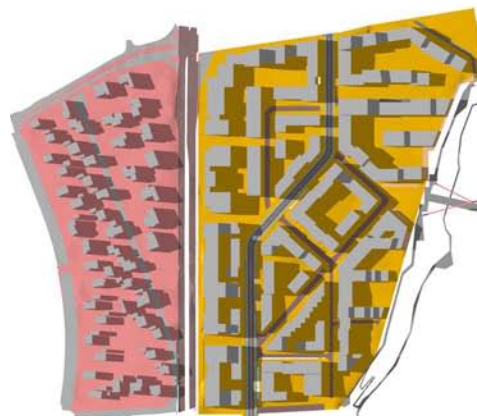
- Jafndægur kl. 12:00



- Jafndægur kl. 15:00



- Jafndægur kl. 18:00



7 Almenningsrými

Almenningsrými gegna samfélagslegu hlutverki og skapa aðstæður sem stuðla að samskiptum. Fólk sækir í lífflegt 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 við Háubakka. Um það liggja göngu- og hjólaleiðir milli strandsvæða Elliðaársvogs og Vogahverfis. Stígakerfi strandsvæða og aðliggjandi hverfa tengist gatnakerfi, útirýmum 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.



Almenningsrými, götur, stigar og opin svæði er í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

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.



7.1 Heildaryfirbragð og efnisval



Lögð er rík áhersla á samræmda heildarhönnun almenningsrýma og gatna fyrir öll skipulagssvæði Vogabyggðar. Samhliða heildaryfirbragði skal vinna með smáatriði og finleika 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. Einnig er óheimilt að nota byggingarefni og málningu sem innihalda zink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb). Þessi ákvæði eru vegna blágrænna ofanvatnslausna. Nánari útfærsla og efnisval er ákvarðað við fullnaðarhönnun gatna, gangstétta, almenningsrýma og opinna svæða. Ekki má nota mól 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 hljóðisogseiginleika á yfirborð akreina Dugguvogs. Gæta skal að áferð gangstétta og nota hljóddempandi efni, t.d. við eða gataplötur, í bekki og önnur götugögn. Tré og annar gróður eru sérstaklega mikilvæg til að draga úr hávaða.

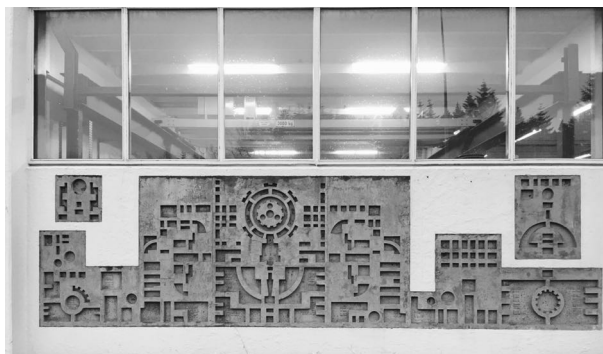


7.2 List



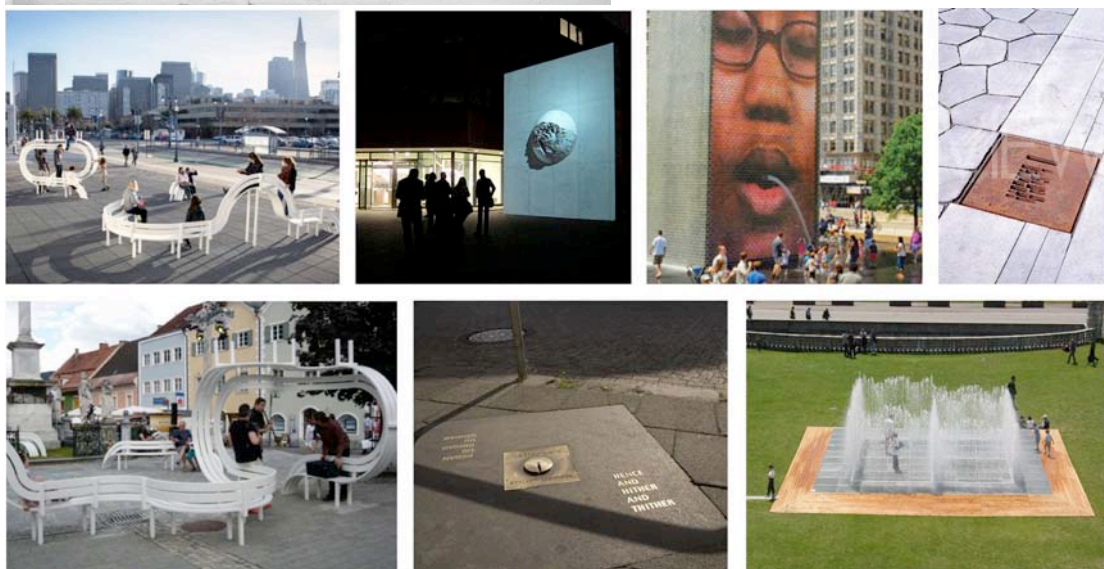
Lögð er áhersla á listaverk sem hluta af heildarhönnun almenningsrýma í Vogabyggð. Það er í samræmi við stefnu borgaryfirvalda og samningsmarkmið við núverandi lóðarhafa um uppbyggingu á skipulagssvæðinu. Þar er sérstökum fjárhæðum ætlað til listsköpunar á skipulagssvæðinu. Fjárhæðirnar eru hluti af innviðagjaldi sem er innheimt í tengslum við uppbyggingu. Reykjavíkurborg mun enn fremur leggja til fjármagn í verkefnið.

Listaverk í almenningsrýmum og á húsbyggingum skulu vera hluti af heildarhönnun mannvirkja og umhverfis. Listamenn skulu vera í hönnunarteymi með arkitektum, landslagsarkitektum og verkfræðingum sem útfæra almenningsrými og götur Vogabyggðar. Þeir gera tillögur að verkum í samræmi við þau markmið deiliskipulagsins að myndlist verði veigamikill og afgerandi hluti umhverfis og mannlífs í Vogabyggð. Lögð er áhersla á náð samstarf listamanna og hönnuða og það hefst á frumstigum hönnunar þannig að listaverkin fléttist eðlilega inn í heildaryfirbragð almenningsrýma og húsbygginga.



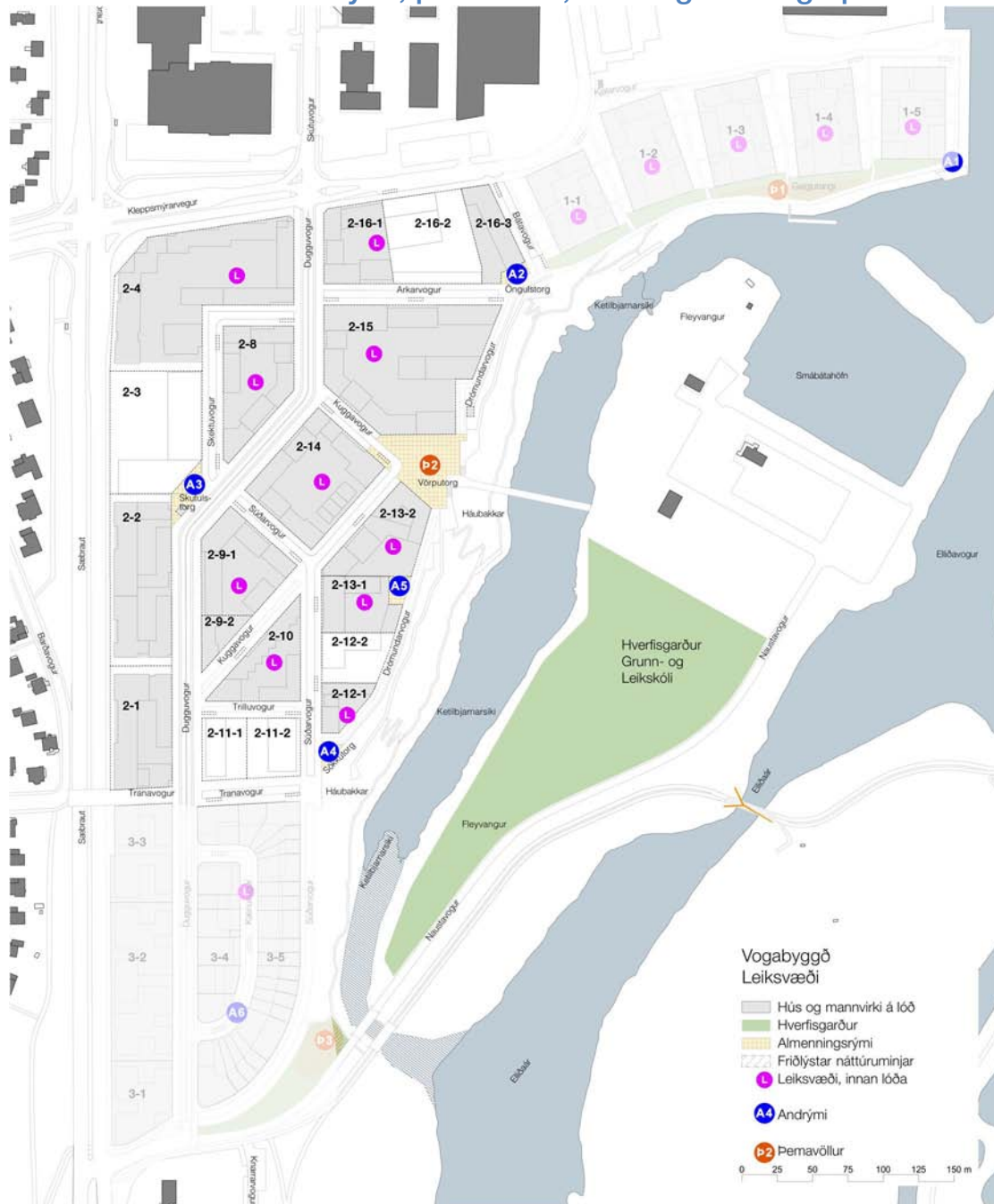
Sérstök áhersla er lögð á listaverk í almenningsrými sem skilgreind eru sem þemavellir og andrými. Stefnan er að skapa umhverfi fyrir alla aldurs- og þjóðfélagshópa.

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.



Hér að ofan eru dæmi um list í almenningsrýmum og ein af lágmyndum Gerðar Helgadóttur á Dugguvogi 2.

7.3 Leiksvæði: andrými, þemavellir, hverfisgarður og opin svæði



Leiksvæðastefna Reykjavíkur er til grundvallar hönnunar og útfærslu leiksvæða í Vogabyggð. Þau eru skilgreind sem andrými, þemavellir, hverfisgarður og leiksvæði á lóðum skv. henni. Staðir þar sem kynslóðir njóta samvasta og fjölbreytileika mannlífs eru hér kallaðir leiksvæði. Áhersla er lögð á heilnæmt og fagurt umhverfi með líffræðilega fjölbreytni og listrænar útfærslur að leiðarljósi. Leiksvæðin skulu henta mismunandi aldri og huga skal að góðu aðgengi fyrir alla.

Almenn leiksvæði Vogabyggðar eru kölluð þemavellir og andrými og eru á sameiginlegu opnu svæði í tengslum við strandsvæðin. Auk þeirra eru leikvellir innan hversrar lóðar í sameiginlegu garðrými. Þeir eru einkum hugaðir fyrir yngstu og elstu aldurshópana. Nánar er gerð grein fyrir þeim í skilmálum um húsbýggingar og mannvirki á lóð. Í tengslum við uppbyggingu leik- og grunnskóla við Naustabryggju verður komið fyrir hverfisgarði með aðstöðu fyrir bolta- og hreyfiþróttir.

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. Sjá nánar sérskilmála fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.
- 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. (Vogabyggð - svæði 2)
 - A3 Skutulstorg er í tengslum við Dugguvog og miðsvæði hverfisins. (Vogabyggð - svæði 2)
 - A4 Sökkutorg er í tengslum við Drómundarvog og friðlýst svæði Háubakka. (Vogabyggð - svæði 2)
 - A5 Torgið er í tengslum við Drómundarvog og friðlýst svæði Háubakka. (Vogabyggð - svæði 2)
 - A6 er í Kænuvogi (Vogabyggð - svæði 3)
- Þemavellir eru stærri svæði með aðstöðu til fjölpætttrar starfsemi og sérstaka áherslu á umhverfislistaverk samtímans. Þemavellirnir hafa mismunandi áherslur í samræmi við staðsetningu. Útfærsla á ábyrgð Reykjavíkurborgar:
 - Þ1 áhersla á líffræðilega fjölbreytni og nálægð við hafið. (Vogabyggð - svæði 1)
 - Þ2 Vörputorg, hverfistorgið er með fjölpætta starfsemi í anda hverfisins. (Vogabyggð - svæði 2)
 - Þ3 áhersla á líffræðilega fjölbreytni og tengsl við Háubakka. (Vogabyggð-svæði 3)
- Hverfisgarður – Á landfyllingunni austan Háubakka, sem nefnist Fleyvangur er hverfisgarður Vogabyggðar. 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 Elliðaársvogs. Útfærsla á ábyrgð Reykjavíkurborgar. (Vogabyggð - svæði 5)

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



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 Elliðaárvogs. Gróður á svæðinu er aukinn og aðstæður skapaðar sem styrkja líffræðilega fjölbreytni. Mikilvægt er að hlúa að tengingu hverfisins við náttúruleg svæði í jafri byggðar þ.e. Háubakka, Elliðaárvog og Elliðaárdal.

Lögð 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 margþættan 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.



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

Milli Vogabyggðar og Sæbrautar skal vera gróðurpekja og trjágróður. Það er gert til að draga úr hávaða frá umferð og að tengjast 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 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 sambýli manns og náttúru innan borgarmarkanna. Reykjavíkurborg ber ábyrgð á útfærslu almenningsrýma og skal framfylgja ofangreindum markmiðum. Í sérskilmálum húsbýgginga og mannvirkja á lóð eru settar fram lágmarkskröfur um hlutfall gróðurpekju á lóð.



7.5 Skipulag við sjó – strandsvæði

Lögð er áhersla á aðgengi almennings að sjó í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Stígar við Háubakka, þemavellir og hverfisgarður á Fleyvangi bæta aðgengi að sjó.

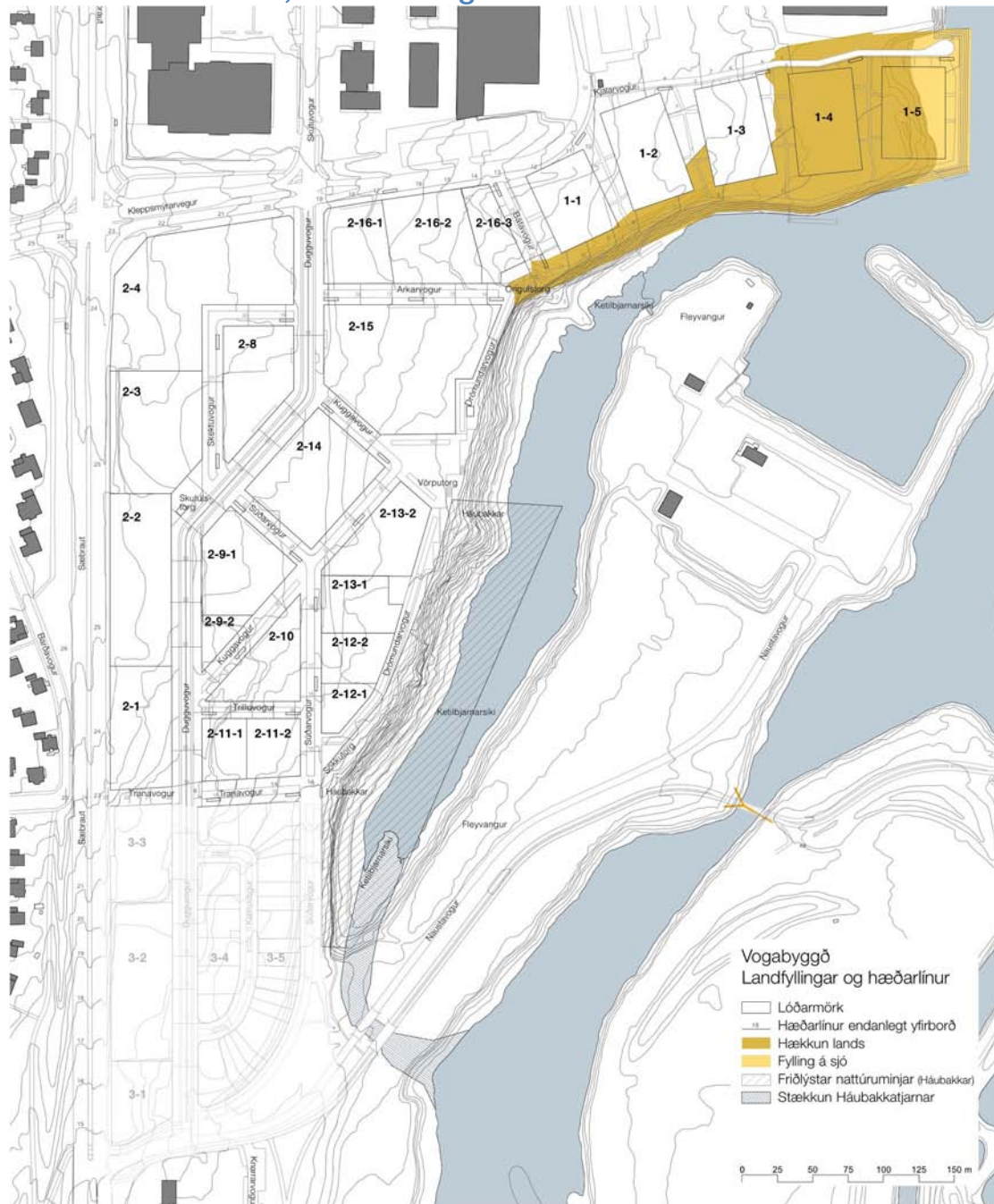
Strandsvæði Elliðaárvogs er utan við deiliskipulagssvæðið.

Skipulagið stuðlar að almennri útivist og náttúruupplifun á strandsvæðum þar sem hlúð er að umhverfinu, fuglalífi og friðlýstum náttúruminum. Í fjöruborðinu er göngustígur.

Brú yfir Ketilbjarnarsíki við Háubakka er utan skipulagssvæðisins. Henni er ætlað að tengja göngu- og hjólastígakerfi Elliðaárvogs við gatnakerfi Vogabyggðar.

Lagt er til að endurheimta flæði sjávarstrauma um fjöruna við Háubakka með því að rjúfa tangann við Naustavog og stækka Ketilbjarnarsíki. Þessi aðgerð styrkir búsvæði ýmissa lífvera, t.d. fugla og hryggleysingja, samhliða að stækka aðlögunarsvæði gönguseiða úr Elliðaám.

7.6 Landmótun, efnistaka og efnislosun



Deiliskipulag gerir grein fyrir landmótun, hæðarsetningum og frágangi yfirborðs að framkvæmdatíma loknum. Gefin verða út hæðar- og mæliblöð fyrir allar nýbyggingarlóðir. Hæðarlínur gatna eru leiðbeinandi og fylgja hæðarbreytingum í landi með nauðsynlegri aðlögun til að tryggja eðlilegt flæði og aðgengi fyrir alla.

Gera má ráð fyrir röskun lands vegna veitukerfa í jörðu og gerð kjallara. Uppfylli það jarðefni skilyrði til landfyllingar skal það notað í landfyllingu á Gelgutanga. Þar er gert ráð fyrir u.þ.b. 0,35ha landfyllingu og að u.þ.b. 1,7ha lands verði hækkaðir. Áætluð efnisþörf er um 55.000m³. Lágmarks kótahæð lands verður 5m yfir sjávarmáli sem tekur mið af núgildandi viðmiðum vegna sjávarflóða með 100 ára endurkomutíma. Sjá skýringarmynd „Landfylling og hæðarlínur“. Efnistaka vegna hækkunar lands og landfyllingar skal vera úr efnisnámmum með tilskilin framkvæmdaleyfi og starfsleyfi. Þessi framkvæmd á við Vogabyggð svæði 1.

Áður en framkvæmdaleyfi er gefið fyrir landfyllingunni þarf að tilkynna framkvæmdina til Skipulagsstofnunar. Áður en framkvæmdaleyfi er gefið út þarf að liggja fyrir ákvörðun Skipulagsstofnunar.

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 Reykjavíkur og Hjólreiðaáætlun 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.

Lögð er megin áhersla á vistvænar samgöngur í samgöngukerfi Vogabyggðar. Umferð gangandi og hjólandi eru settar í forgang og almenningsamgöngur 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.

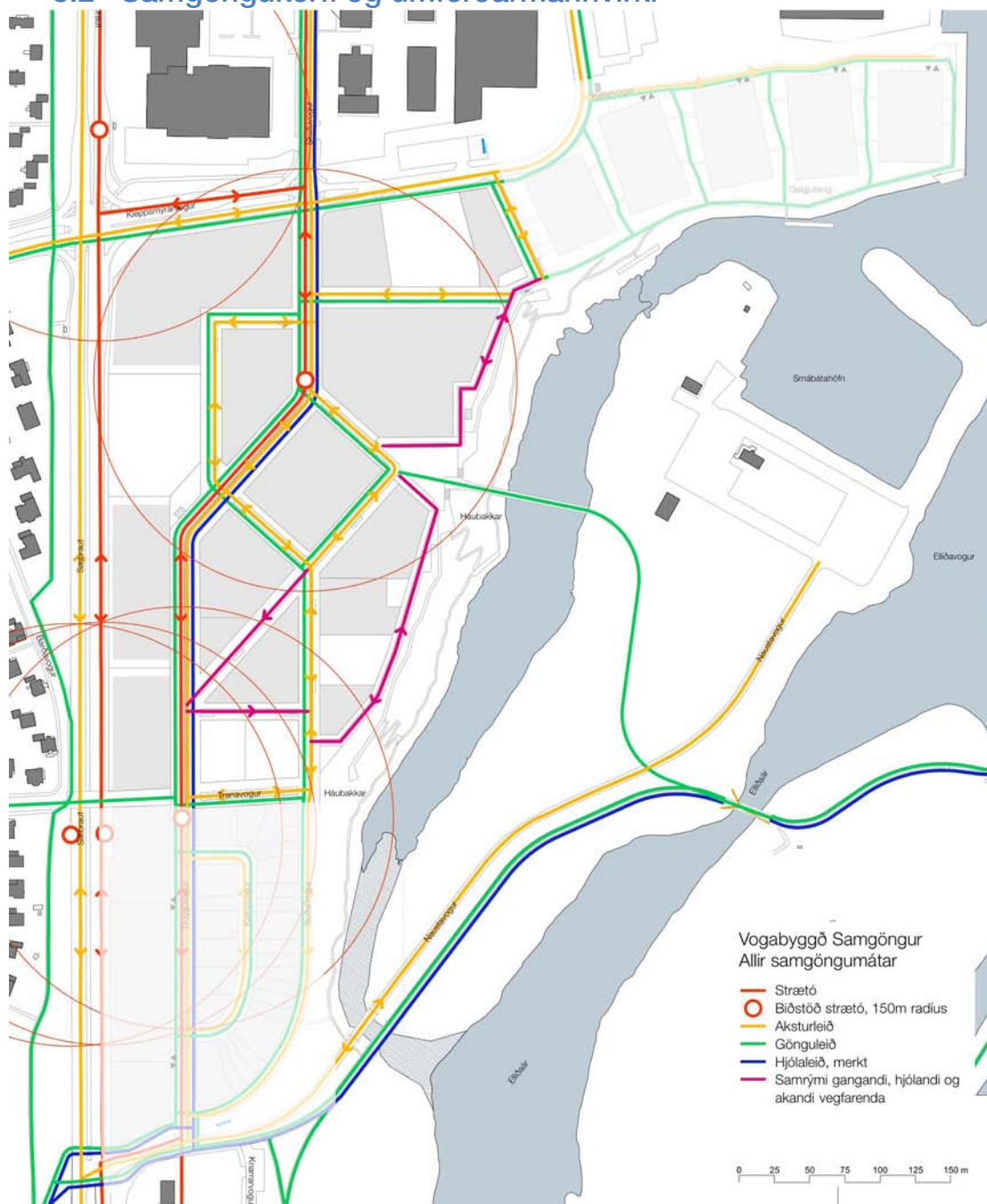


8.1 Gatan sem borgarrými

Í Vogabyggð er borgarmiðað gatnakerfi. Gatan er skýrt afmarkað rými með húshliðum að gangstéttum. Við útfærslu gatna eru þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda settar í forgang og lögð 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 friðlýsts svæðis Háubakka.

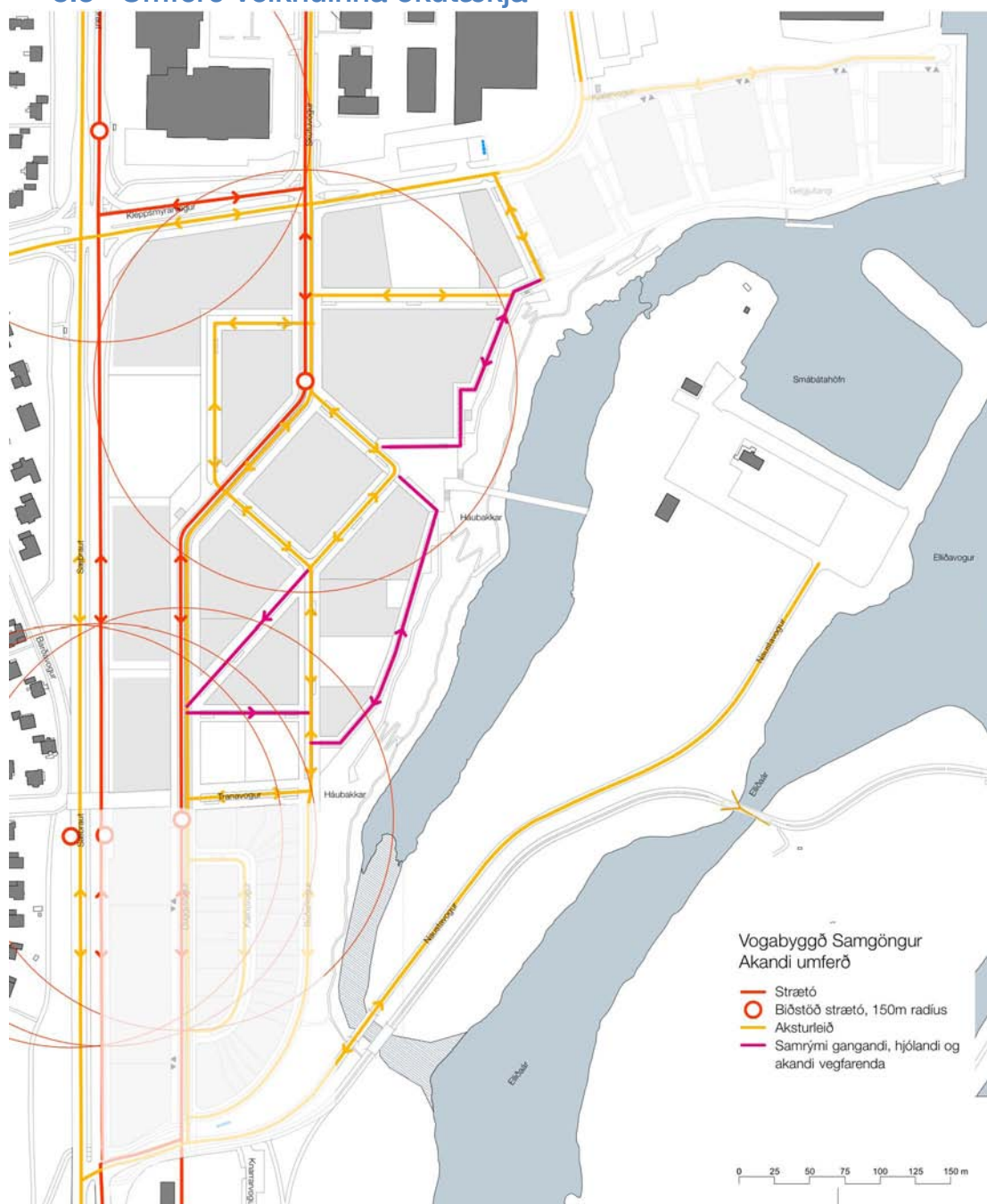
8.2 Samgöngukerfi og umferðarmannvirki



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. Mislæg göngu- og hjólatenging er fyrirhuguð við Sæbraut á mótis við Tranavog og Snekkjuvog skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
- **Ökutæki.** Svæðið er í beinum tengslum við aðra af aðalstofnbrautum höfuðborgarsvæðisins, Sæbraut - Reykjanesbraut, og stutt er í hina, Miklabraut - Vesturlandsvegur. Deiliskipulag Vogabyggðar gerir ráð fyrir mögulegri breikkun Sæbrautar í þrjár akreinar í hvora átt.
- **Almenningssamgöngur.** Gert er ráð fyrir að almenningssvagnar aki um Dugguvog sem er aðalgata Vogabyggðar. Auk þess er gert ráð fyrir þeim möguleika að á Sæbraut komi þriðja akreinin í hvora átt ætluð fyrir almenningssamgöngur og biðstöð 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 Snæfara.

8.3 Umferð vélknúinna ökutækja



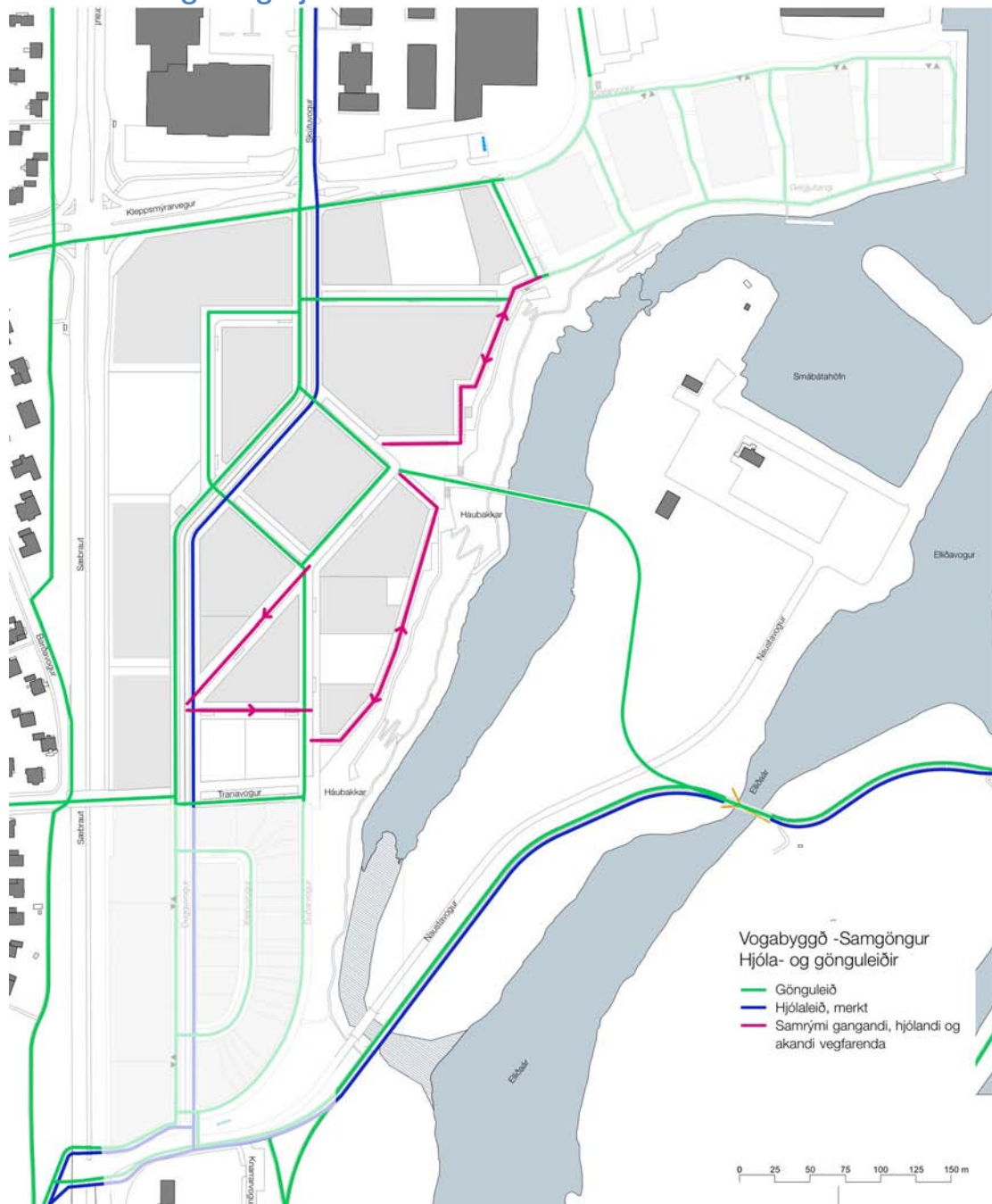
Skipulag Vogabyggðar byggir að hluta til á núverandi gatnakerfi á skipulagssvæðinu og tengingum við gatnakerfi utan þess. Aðkomur ökutækja eru frá Sæbraut, annars vegar að norðurhluta svæðisins um Kleppsmýrarveg að núverandi gatnamótum við Súðarvog og hins vegar að suðurhluta svæðisins um Súðarvog að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

Dugguvogur fær aukið vægi sem aðalgata hverfisins og tengist núverandi gatnamótum Súðarvogar við Kleppsmýrarveg. Dugguvogur er tvístefnugata með aðskildum hjólareinum 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 stefnir umferð ýmist í eina eða tvær áttir. Auk þess eru sumar götur skilgreindar sem samrými gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda. Umferð hjólandi vegfarenda er ýmist eftir sérstökum hjólareinum eða samhliða akandi umferð.

Skilmálar um inn- og útakstur lóða koma fram í sérskilmálum mannvirkja og á mæli- og hæðarblaði.

8.4 Göngu- og hjólaleiðir



Göngu- og hjólastígar skipulagssvæðisins tengjast aðliggjandi hverfum og útivistarsvæðum. Auk umferðarljósa við Knarrarvog og Kleppsmýrarveg er gert ráð fyrir mislægri tengingu yfir Sæbraut, milli Tranavogar og Snekkjuvogar, fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

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

8.5 Tenging Vogabyggðar og Fleyvangs

Tenging fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur milli Vogabyggðar og Fleyvangs er mikilvæg vegna aðgengis skólabarna að fyrirhuguðum leik- og grunnskóla á Fleyvangi og unglingskóla 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 eru fyrirhuguð við Sæbraut hjá Tranavogi og Snekkjuvogi skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

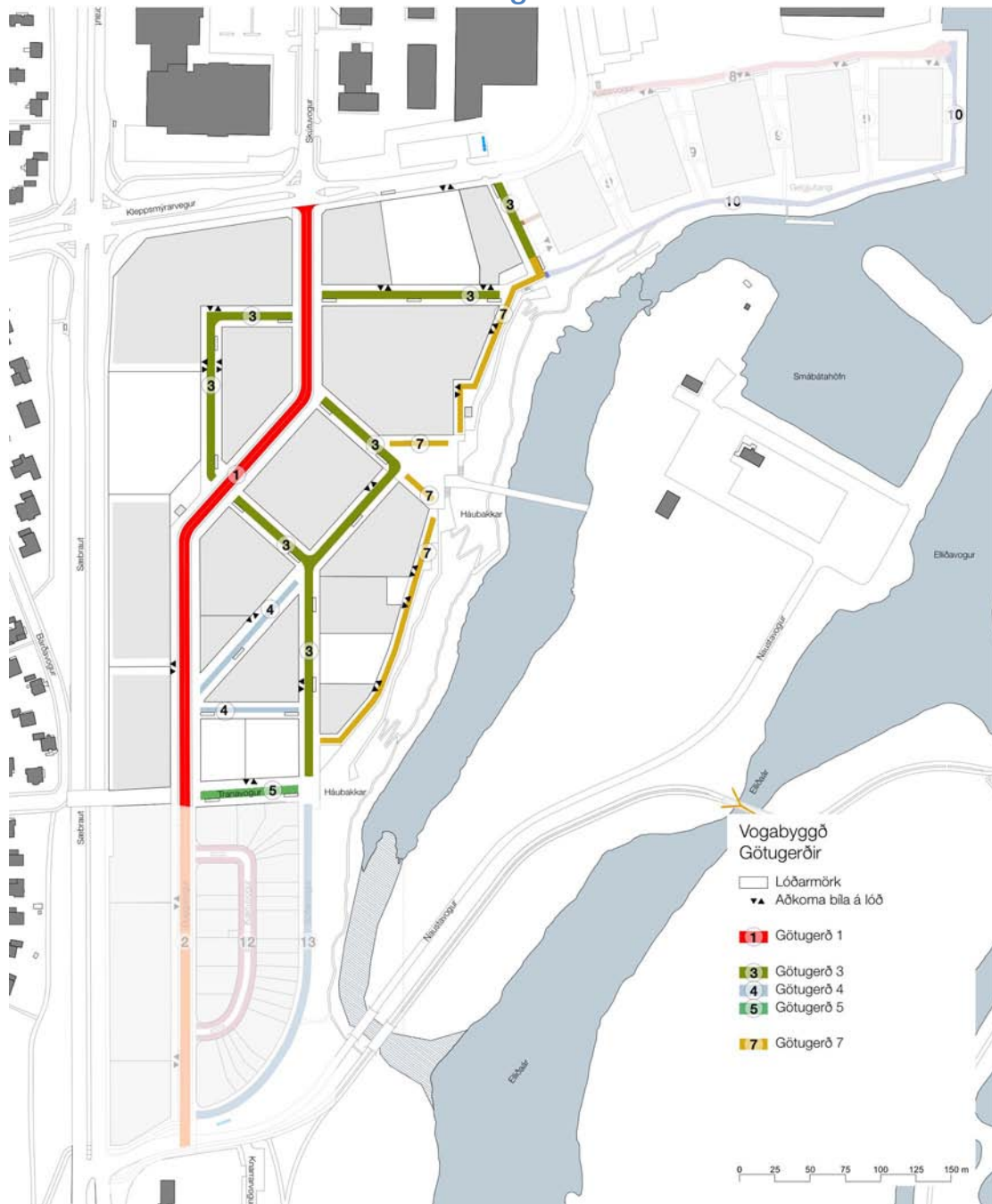
Staðsetning og útfærsla fellur utan þessa skipulags.

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. Götuhæð 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 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. Sýndar eru leiðbeinandi útfærslur af fyrirkomulagi gatna, sjá skýringarmynd „Götugerðir“ og þversnið götugerða.

Við gatnahönnun og skulu eftirfarandi atriði höfð að leiðarljósi:

- Götum fyrir vélknúin ökutæki er skipt upp í tvo flokka, annars vegar aðalgötu, Dugguvogur, með hámarks hraða 30km/klst og hins vegar íbúðagötur fyrir hæga og blandaða umferð 15-30km/klst.
- Við hönnun gatna og almenningsrýma 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.

8.8 Stæði fyrir bíla og hjól í götum og almenningsrymum



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 hjólástæða við götu kemur fram á skýringarmynd „Bíla- og hjólástæði 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.

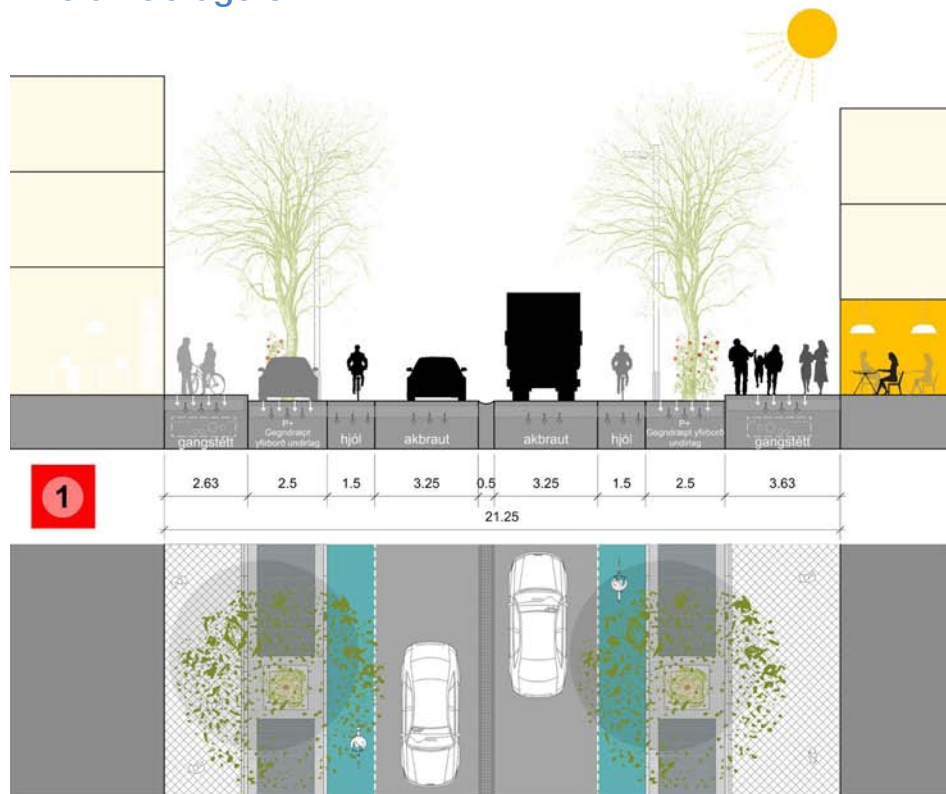
Bílastæði gegna hlutverki í útfærslu á blágrænum ofanvatnslausnum í Vogabyggð.

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

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



8.9 Götugerðir



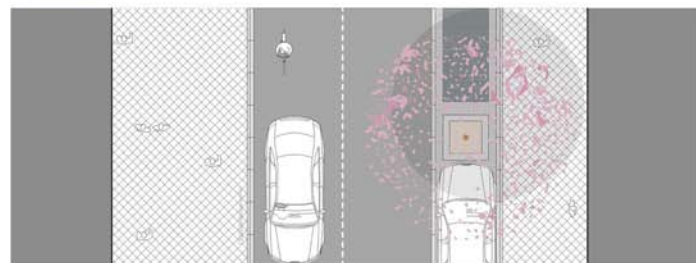
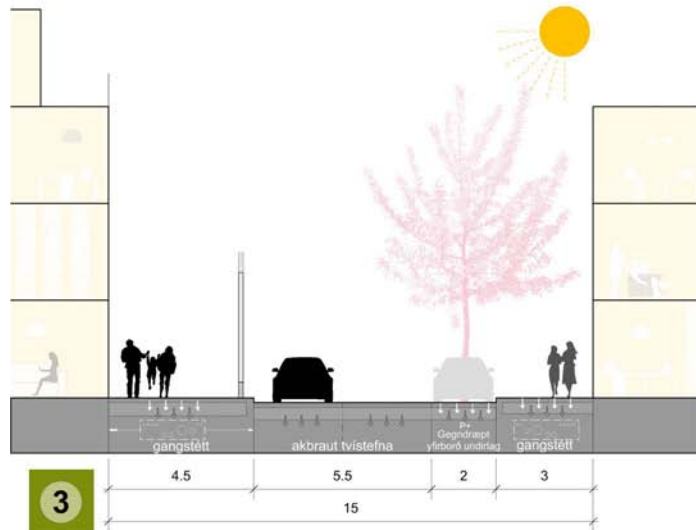
Götugerð 1

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

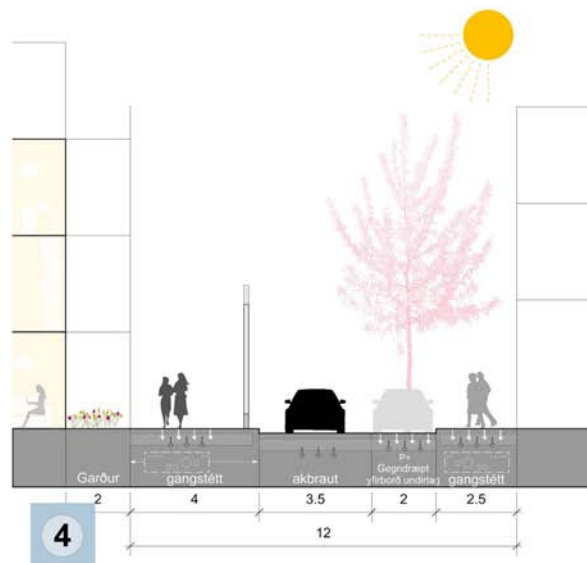
Tvær gagnstæðar ak- og hjólareinar. Bílastæði milli hjólareinar og gangstéttar. Götulýsing og hjólastæði við gangstéttir. Gatan gegnir hlutverki í ofanvatnslausnum hverfisins með regnvatnstrásum, gegndræpu yfirborði bílastæða og trjágróðri.

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



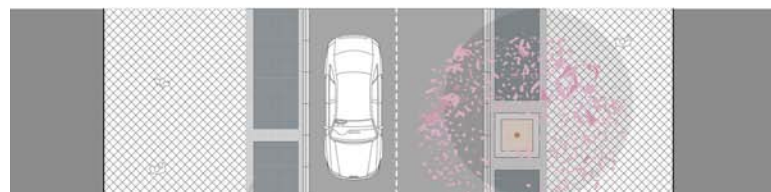
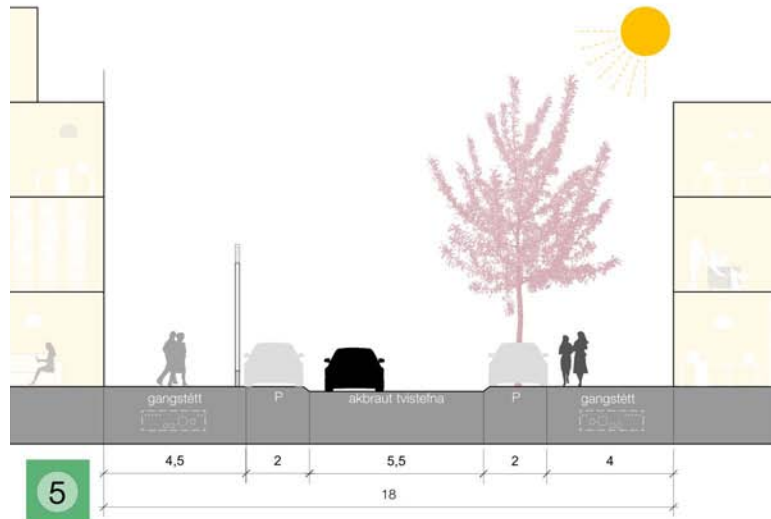


Götugerð 3 – hliðargata – 30-15km/klst
15m breidd milli húsveggja.



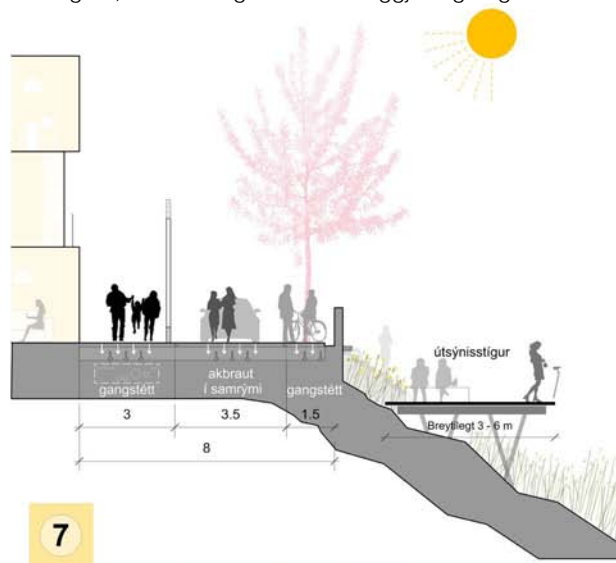
Götugerð 4 – samrými
12-15m breidd milli húsveggja.

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. Utan skipulagssvæðis er gert ráð fyrir útsýnisþöllum við sjávarkambinn og í fjörunni er einfaldur náttúrustígur sem eykur aðgengi og sýnileika almennings að náttúruinjum Háubakka. Strandsvæðið fellur utan þessa skipulags.

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.

Reykvísk heimili hafa aðgang að rafmagni og hita sem framleidd eru með endurnýjanlegum orkugjöfum. Með auknum fjölda heimila í hverfinu má gera ráð fyrir að heildarorkunotkun svæðisins aukist. Aftur á móti með þéttri byggð má nýta orku mun betur. 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 þéttri byggð samnýta einnig götulýsingu. 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 eru hefðbundnar samgöngur. Árið 2009 mældist styrkur svífryks 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.

Samgöngur eru ein helsta orsök mengunar í Reykjavík. Þær 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 lögd 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 lofthjúpnunum. 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 lyklatríði 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 niðurbjótanlegur 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 fyrr en samþykkt framkvæmdaleyfi fyrir nýbyggingu liggur fyrir.

Niðurrif húsa og annarra mannvirkja er starfsleyfis skyld starfsemi og skal fylgja gildandi verklagsreglum Reykjavíkurborgar, sbr. Starfsleyfisskilyrði 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 og tunnur skulu vera í aflokuðum rýmum sem eru hluti byggingar.

9.4.3 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum

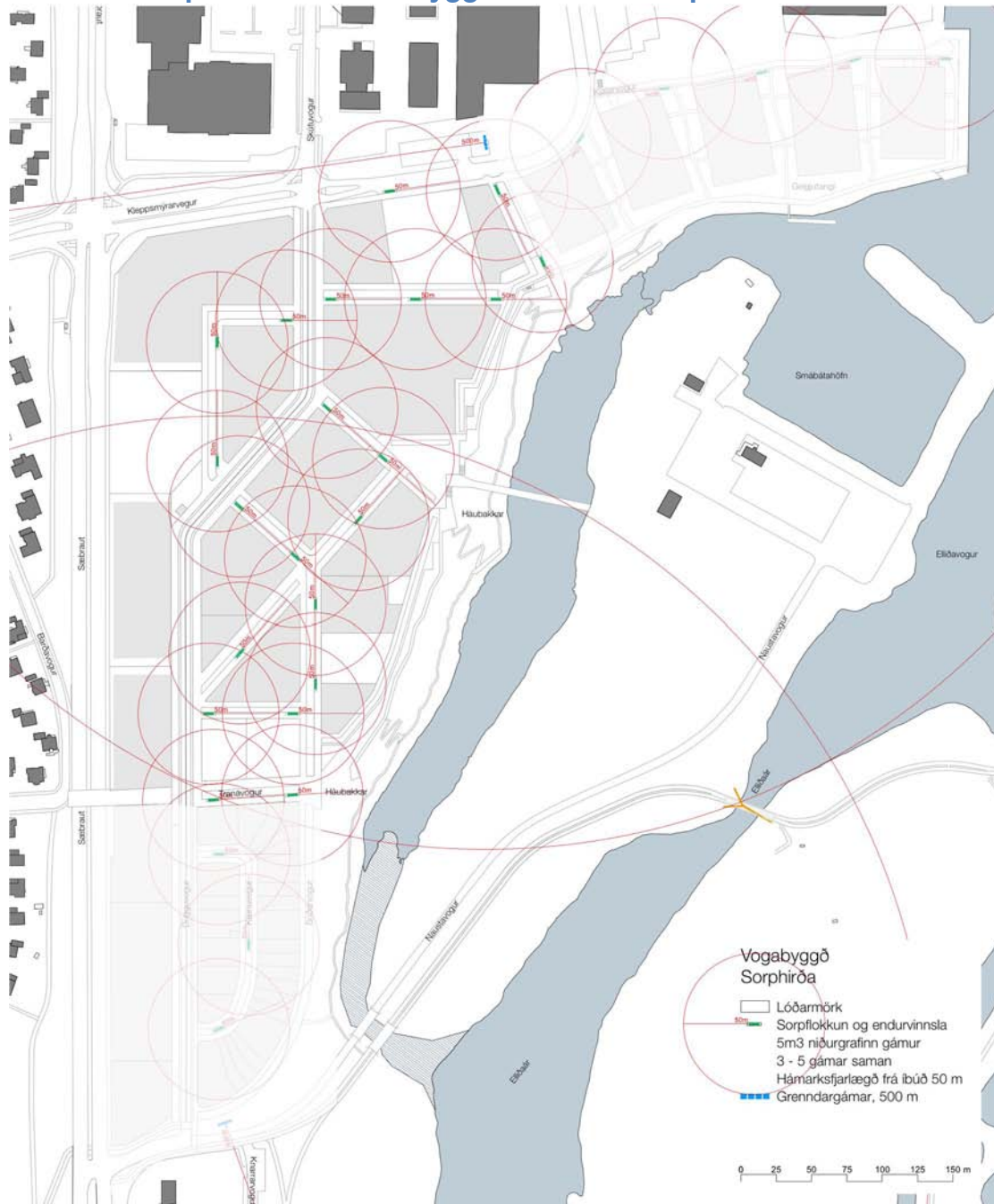
Reykjavíkurborg sér um söfnun heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva. Í umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar eru kaflar um neyslu og úrgang. Markmiðið er að draga úr myndun úrgangs til urðunar og auka endurnýtingu og endurvinnslu. Gert er ráð fyrir að allur lífrænn niðurbjótanlegur úrgangur verði endurnýttur árið 2019 og 80% af pappi 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 niðurgrofnum 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 aðgang að djúpgámum og öðrum úrgangsilátum. Í Vogabyggð er gert ráð fyrir tveimur grenndarstöðvum, á Vogabyggð – svæði 1 og norðan við Vogabyggð - svæði 3.

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



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 djúpgámum 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 djúpgámum 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 djúpgámum íbúðarbyggingar.

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 grunnrannsóknnum:

- 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 síst 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 lykilllutverki 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 aðdráttar afl, fegurðar- og notagildi uppbyggingsvæðis.
- 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 leiða vatn 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 gróðurbeð eða regnbeð.

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.

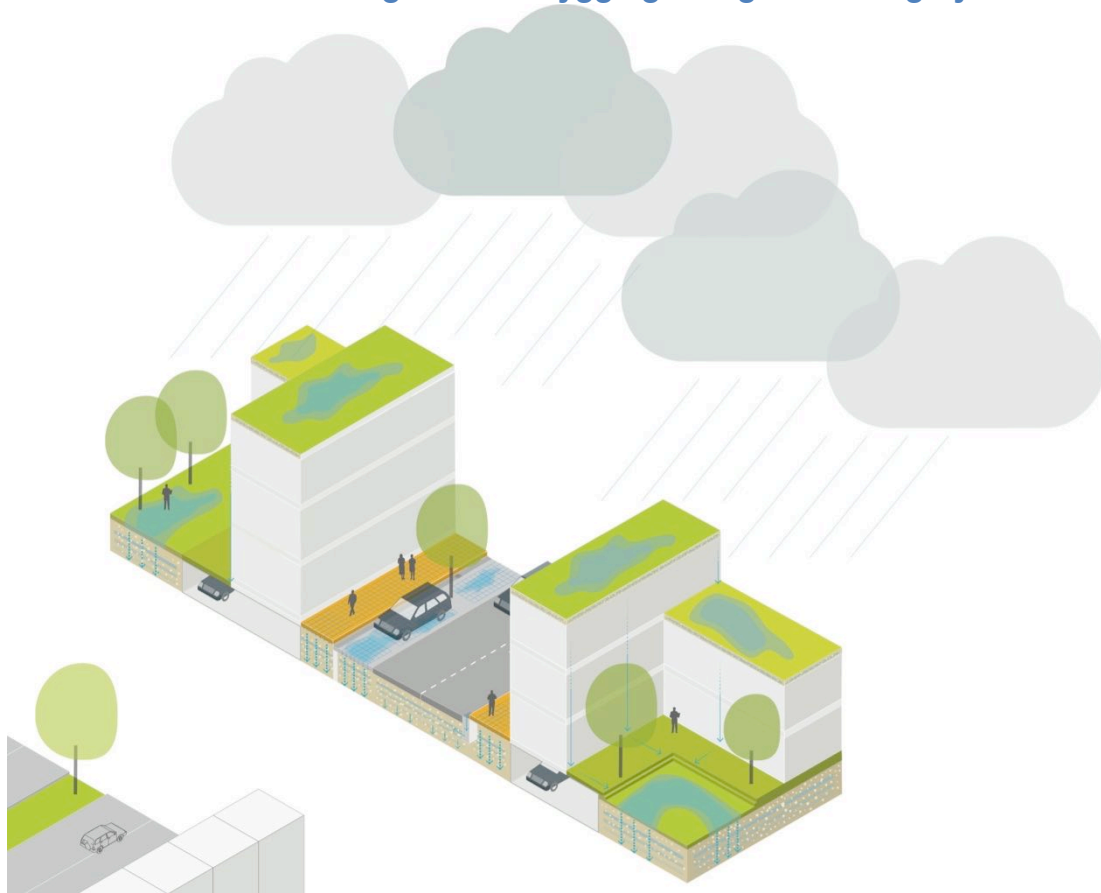
Græn þök, regngarðar og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði. Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntutegundum. Gróðurþekja og rætur trjáa binda vatn í jarðvegi og hafa jákvæð áhrif á loftgæði og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

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



Hugmynd að útfærslu ofanvatnslausna.

9.5.2 Meðhöndlun regnvatns á byggingum og almenningsrýmum



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

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 ákvæða um vistvænar samgöngur hvetja notendur og íbúa hverfisins til umhverfisvænnar 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.

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 hönnun 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. Þetta er gert til að tryggja eðlilegt aðgengi að og frá byggingum og um göturýmið. Gæta skal að staðsetning hafi sem minnst áhrif á ásýnd bygginga og borgrymis sem og trufla ekki íbúa eða aðra notendur. Staðsetning húskassa og lagnir skulu 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

Skipulag gerir ráð fyrir 2 nýjum dreifistöðvum rafmagns á svæði 2 auk þess sem nýttar verða dreifistöðvar sem eru nú á svæði 1 og 3. Fyrirliggjandi dreifistöðvar á svæði 2 verða aflagðar. 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. Auk þess eru kvaðir 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. Sjá nánar sérskilmála fyrir mannvirki viðkomandi lóðar.

Útfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal gerð í samráði við Veitur. Lagnaleiðir jarðstrengja til og frá spennistöðvum skulu vera aðgengilegar til lagningar og viðhalds. Óheimilt er að staðsetja spennistöðvar í kjallara.



Götulýsing skal vera látlaus og ávallt beint niður. Lýsing í almenningsrými og göturými skal taka tillit til bíla- og hjólastæða, djúpgáma, trjáróðurs og annarrar starfsemi og götugagna. Raflýsing skal gefa umhverfi opinna svæða sérstakan andblæ. Almennir stígar skulu upplýstir.

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

- Samræmt yfirbragð götulýsingar skal vera fyrir allt skipulagssvæði Vogabyggðar.
- Götulýsing miðast við þrjár gerðir ljósgjafa, sjá skýringarmynd „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.
- Raflýsing skal þannig hönnuð og komið fyrir að hún auki lífsgæði og valdi ekki neikvæðum áhrifum.
- 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.

11 Samráð við undirbúning deiliskipulagsáætlunar

Deiliskipulag, samráð og umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun.
- Hverfisráð Laugardals.
- Umhverfisstofnun.
- Minjasafn Reykjavíkur (Borgarsögusafn).

Umhverfismat, samráð við fagstofnanir og hagsmunaaðila:

- Minjastofnun Íslands (Borgarsögusafn).
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (mengun í jarðvegi).
- Fiskistofa (lax- og silungsveiði).
- Náttúrufræðistofnun.
- 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 eftirtalinnna 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.
- 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 um hávaða og mengun.
 - 16.12.2014 Fundur um leiksvæði í almenningsrými.
 - 05.03.2015 Fundur með Heilbrigðiseftirliti 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 frístundatílboð 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 stofnlagningar frárennsliskerfis og dæluhúss á Gelgjutanga.
 - 11.04.2016 Tveir fundir þar sem farið var yfir staðsetningu dreifistöðva 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.
- Lóðarhafar, samningar um uppbyggingu.
 - 29. og 30.06.2015 Kynningarfundir við upphaf samningaviðræðna við lóðarhafa.
 - 22.01.2016 Undirritun samninga við Gámaþjónustuna ehf. og Hömlur hf.
 - Frá júní 2015 Samningaviðræður við lóðarhafa.

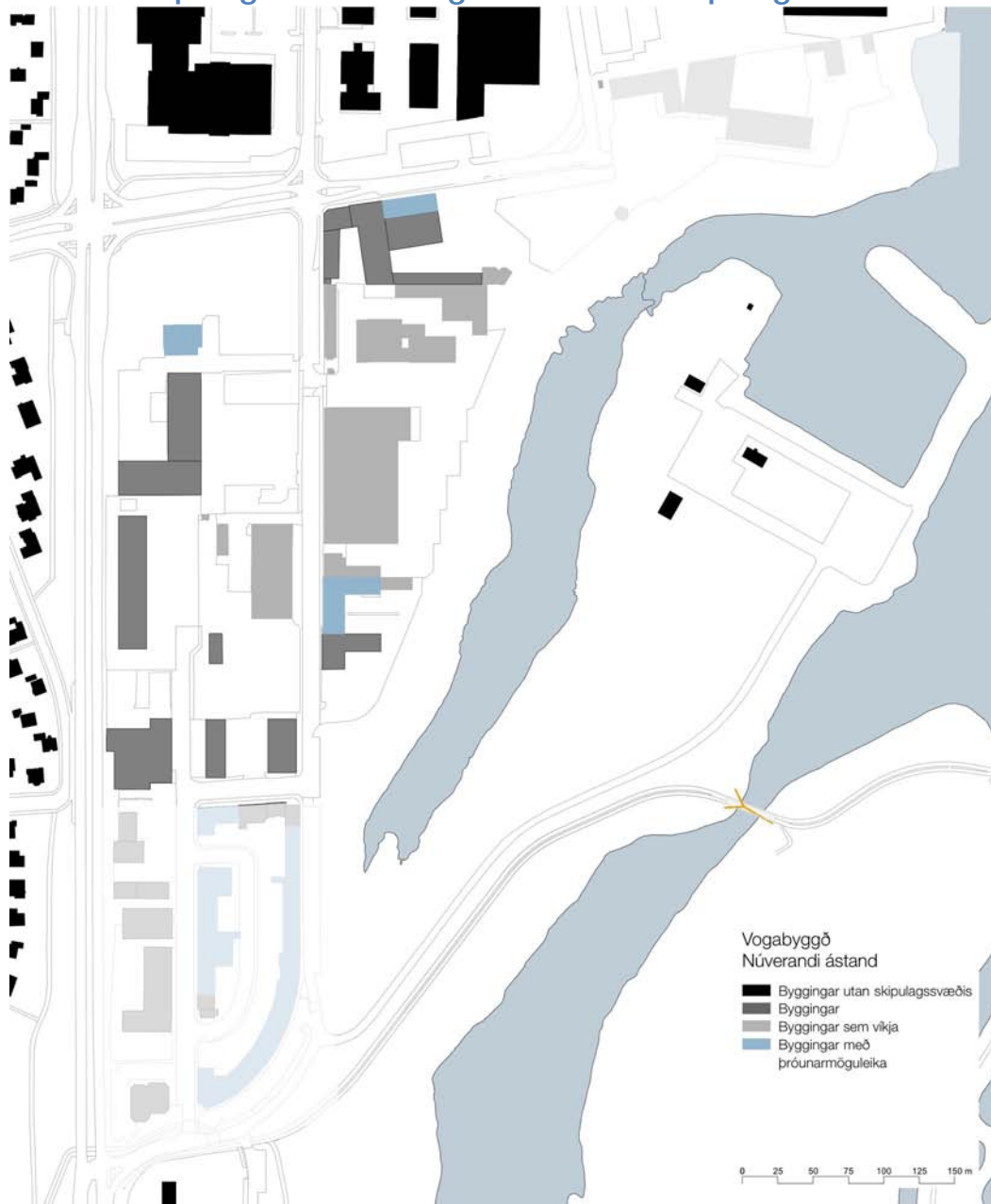
12 Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími

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.

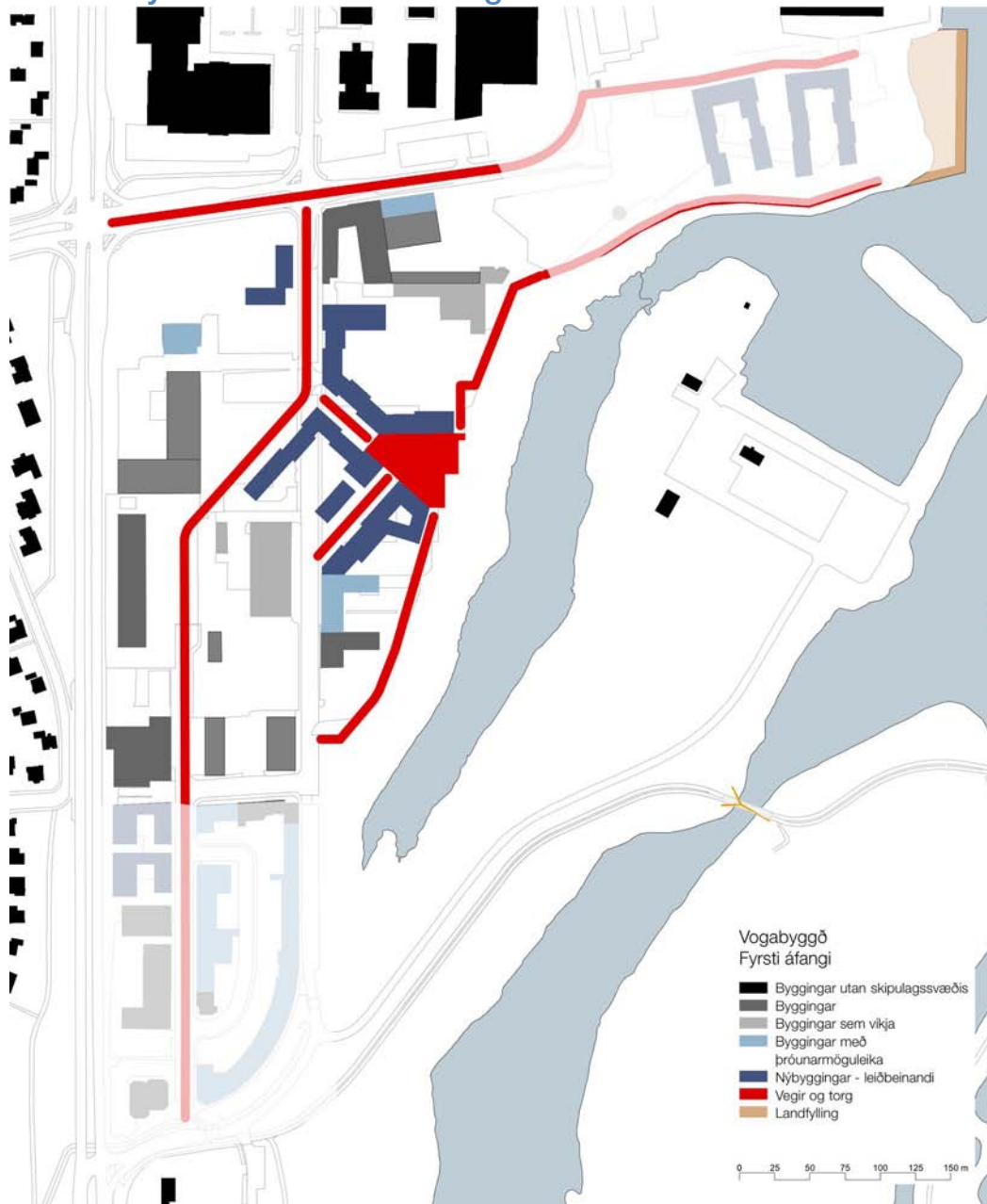
Skipulagssvæði Vogabyggðar er skipt upp í fleiri deiliskipulagssvæði. Deiliskipulag fyrir Vogabyggð - svæði 2 er fyrsti áfanginn í uppbyggingu Vogabyggðar, önnur deiliskipulagssvæði koma í kjölfarið og geta framkvæmdir staðið yfir á öllum svæðum samtímis. Hagkvæmni og heildstætt yfirbragð byggðar er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

Útgefin lóðarblöð munu gera grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags s.s. með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma.

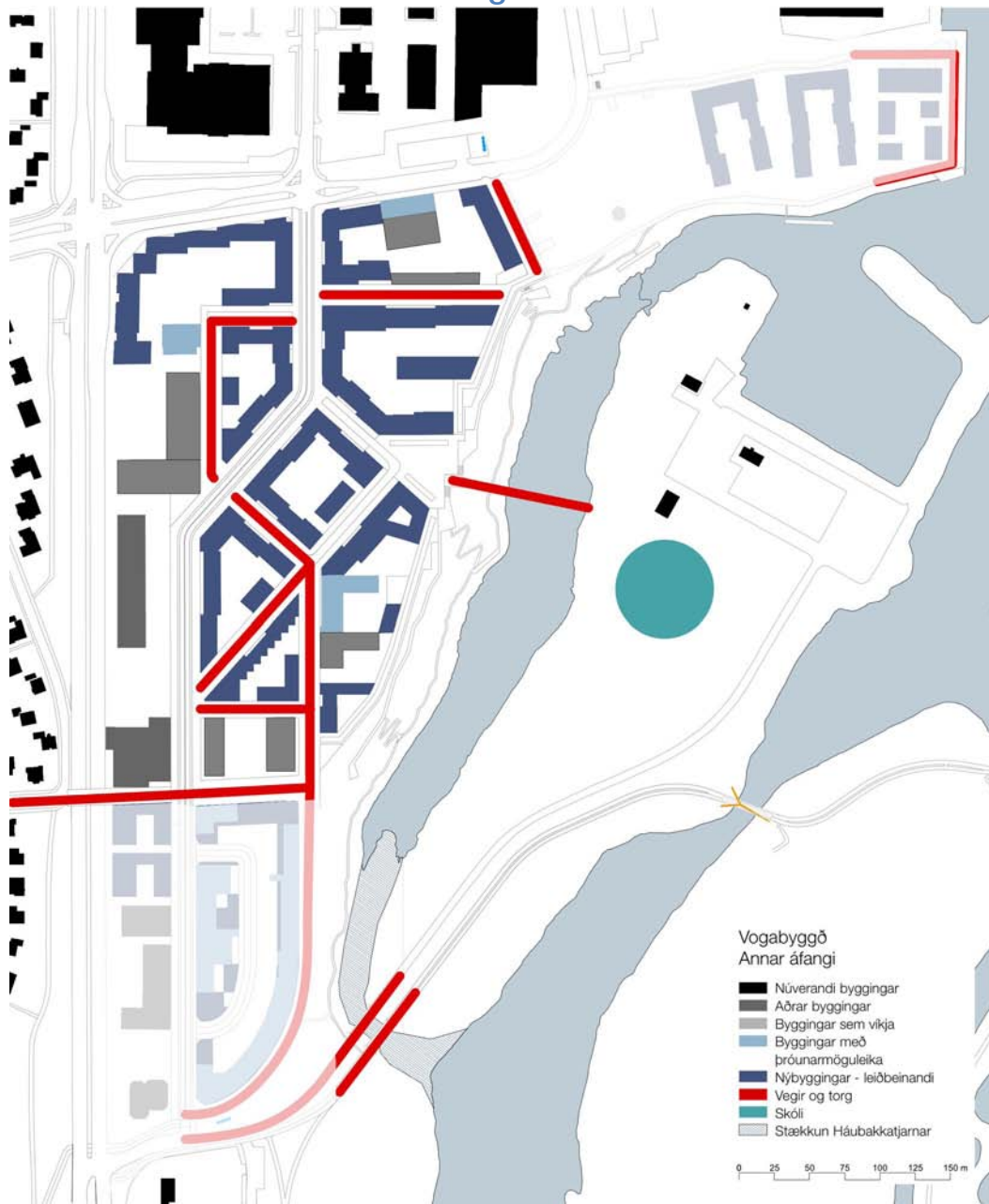
12.1 Skipulagssvæðið við gildistöku deiliskipulags



12.2 Fyrsti framkvæmdaáfangi



12.3 Annar framkvæmdaáfangi



12.4 Vogabyggð fullbyggð

