

Vogabyggð - svæði 2

Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Breyting 01 - 05 07 2017



Samþykktar- og staðfestingarferli.....	2
1 Deiliskipulag	3
1.1 Hönnun og uppdrættir.....	4
1.2 Minniháttar framkvæmdir.....	4
1.3 Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda	4
1.4 Lóðarblað.....	4
2 Forsendur	5
2.1 Skipulagslýsing	5
2.2 Afmörkun deiliskipulags.....	5
2.3 Fyrirliggjandi lóðir.....	6
2.4 Fyrirliggjandi byggingar.....	7
2.5 Lóðir án heimilda.....	8
2.6 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki.....	9
3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð.....	10
3.1 Byggðamynstur.....	11
3.1.1 Byggingarlist	12
3.1.2 Umfang húsa, byggingarlínur og kennileiti	13
3.1.3 Landmótun, kjallarar og aðkoma bíla á lóð	15
3.1.4 Bíla- og hjólastæði	16
3.1.5 Skuggavarp og skjólmyndun.....	17
3.1.6 Útlitshönnun húsbygginga.....	19
3.1.7 Kennileiti - turn.....	20
3.1.8 Svalir, sólskálar og skyggni	20
3.1.9 Skilti.....	20
3.1.10 Loftræsing	20
3.1.11 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	20
3.1.12 Meðhöndlun úrgangs.....	20
3.1.13 Hljóðvist.....	21
3.2 Lóð.....	23
3.2.1 Gróður og ofanvatnslausnir	24
3.2.2 Þök.....	25
3.2.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	26
3.2.4 Sérnotafletir - einkagarðar	26
3.3 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð.....	27
3.3.1 Uppbygging að lóðarmörkum	27
3.3.2 Úthliðar.....	27
3.3.3 Efnis- og litaval.....	27
3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu á miðsvæði.....	28
3.4.1 Uppbygging að Sæbraut og Dugguvogi	28
3.4.2 Fyrsta hæð við Dugguvog, inngangar og aðkoma bíla.....	28
3.4.3 Innskot, aðkoma og bílastæði	28
3.5 Efnisnotkun og litaval.....	29
4 Sérskilmálar	30
Lóð 2-1 Miðsvæði	31
Lóð 2-3 Viðskipta- og þjónustulóð	31
Lóð 2-2 Miðsvæði	32
Lóð 2-4 Blönduð byggð, miðsvæði og íbúðarbyggð	33
Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-4.....	34
Lóð 2-8 Íbúðarbyggð.....	35
Lóð 2-9-1 Íbúðarbyggð	36
Lóð 2-9-2 Íbúðarbyggð	37
Dæmi um uppbyggingu á lóðum 2-9-1 og 2-9-2.....	37
Lóð 2-10 Íbúðarbyggð.....	38
Lóð 2-11-1 lðnaðar- og athafnalóð	38
Lóð 2-11-2 lðnaðar- og athafnalóð	38
Lóð 2-12-1 Íbúðarbyggð	39
Lóð 2-12-2 lðnaðar- og athafnalóð	39
Lóð 2-13-1 Íbúðarbyggð	40
Lóð 2-13-2 Íbúðarbyggð	41
Lóð 2-15 Íbúðarbyggð.....	42
Lóð 2-14 Íbúðarbyggð.....	43
Dæmi um uppbyggingu, lóð 2-14.....	44
Lóð 2-16-1 Íbúðarbyggð	45
Lóð 2-16-2 Viðskipta- og þjónustulóð.....	45
Lóð 2-16-3 Íbúðarbyggð	46

Samþykktar- og staðfestingarferli

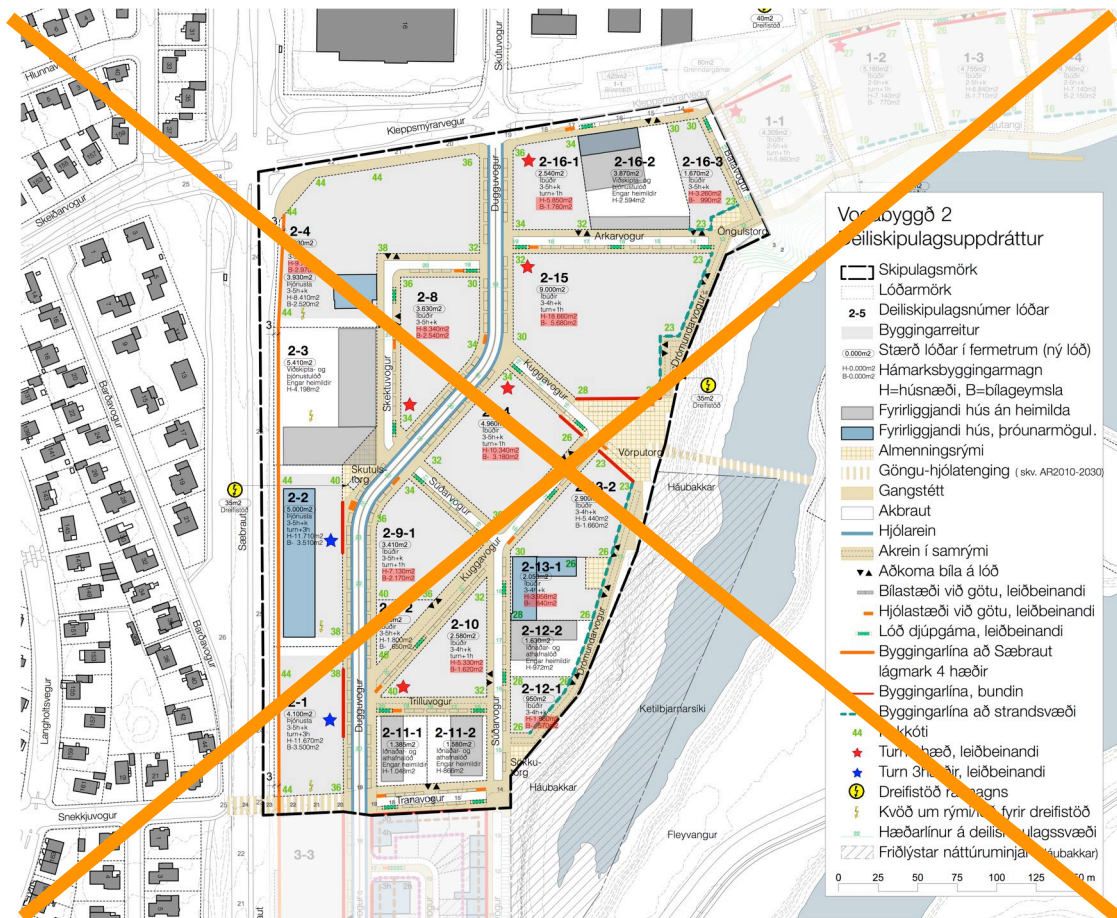
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga

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_____.



B01 030717 sm hoa

Byggingarmagn aukid í íbúðarbyggð, húsnæði +15%, bilageymslur + 29% bílastæðum fjölgað

1 Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð eru almennir skilmálar sem eiga við uppbyggingu á öllum lóðum og sérskilmálar fyrir hverja lóð. Í sérskilmálum er gerð grein fyrir kvöðum, tilmælum og heimildum eins og starfsemi, fjölda íbúða, bíla- og hjólastæða, hæð húsa, byggingarlínur og byggingarmagni (A+B rými) fyrir húsnæði, **bílageymslur og byggingar neðanjarðar** skv. ÍST 50. **Byggingarmagns húsnæðis má nýta ofan og neðanjarðar. Skilyrt notkun er á byggingum neðanjarðar fyrir geymslur, hjólageymslur og tæknirými.**

Deiliskipulags- númer lóðar	Stærð lóðar m ²	Húsnæði miðsvæði, A+B rými m ²	Húsnæði íbúðarbyggð, A+B rými m ²	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- geymslur A+B rými m ²	Byggingar neðanjarðar A+B rými m ²	Heildar- byggingarmagn m ²
2-1	4.100	11.670		23	117	3.500		15.170
2-2	5.000	11.710		23	117	3.510		15.220
2-3	5.410	4.198		-	42	-		4.198
2-4	3.930	8.410		17	84	2.520		10.930
2-4	5.630		8.480	85	85	2.970	1.270	12.720
2-8	3.630		7.250	73	73	2.540	1.090	10.880
2-9-1	3.410		6.200	62	62	2.170	930	9.300
2-9-2	760		1.560	16	16	550	230	2.340
2-10	2.580		4.640	46	46	1.620	700	6.960
2-11-1	1.385		1.048	-	9	-		1.048
2-11-2	1.580		866	-	7	-		866
2-12-1	950		1.620	16	16	570	240	2.430
2-12-2	1.630		972	-	8	-		972
2-13-1	2.050		3.442	34	34	710	520	4.672
2-13-2	2.900		4.730	47	47	1.660	710	7.100
2-14	4.960		9.070	91	91	3.180	1.360	13.610
2-15	9.000		16.230	162	162	5.680	2.430	24.340
2-16-1	2.540		5.090	51	51	1.780	760	7.630
2-16-2	3.870		2.594	-	22	-		2.594
2-16-3	1.670		2.840	28	28	990	430	4.260
Samtals	66.985	35.988	76.631	775	1.117	33.950	10.670	157.239

Upplýsingar um byggingarmagn og fjölda íbúða og bílastæða á hverri lóð



Vogabyggð yfirlitsmynd

1.1 Hönnun og uppdrættir

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

Kynna skal uppbyggingu lóða á eftirfarandi hátt:

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

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

1.2 Minniháttar framkvæmdir

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

1.3 Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda

Engin byggingar- og framkvæmdaleyfi voru gefin út síðustu 12 mánuði fyrir auglýsingu þessa deiliskipulags.

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

Lokaúttektir hafa farið fram vegna annarra eldri byggingarleyfa.

1.4 Lóðarblað

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

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

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



2 Forsendur

2.1 Skipulagslýsing

“Vogabyggð svæði 2 - Norðursvæði milli Tranavogar og Gelgjutanga - Skipulags- og matslýsing vegna deiliskipulags – Lögð fram sbr. 1.mgr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætлана nr. 106/2005 – Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið - Dags. 28.04.2014” samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 30. apríl 2014 og borgarráði þann 8. maí 2014.

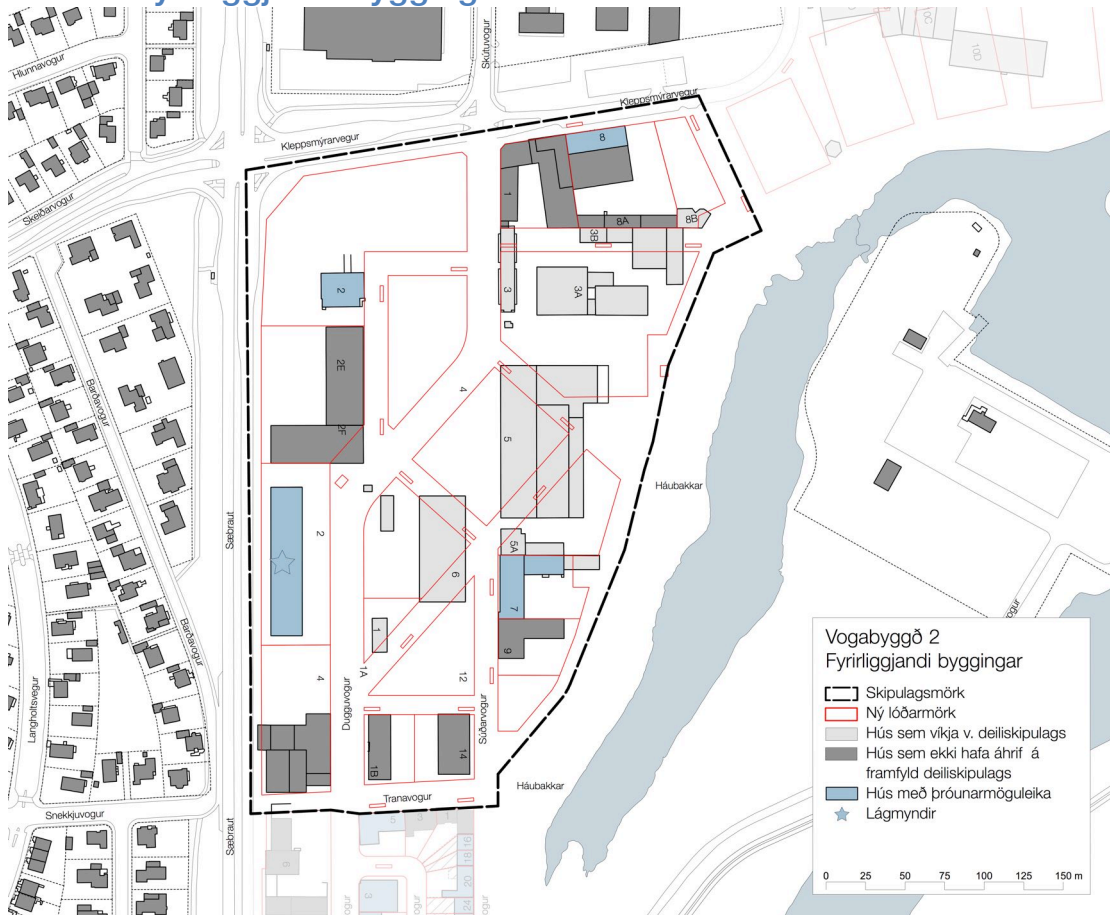
2.2 Afmörkun deiliskipulags



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

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

2.4 Fyrirliggjandi byggingar



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LANDNR	MHL			HNR	GERD	NOTKUN	FJ				
	NR	STADGR	HEITI				HAED	BYGGAR	BSTIG	BRFLM	BRUM
105599	1	1450003	Súðarvogur	2	9	Skrifst-verkstæði	1	1957	7	1342,4	4546
105597	2	1450201	Súðarvogur 2E-2F	2R	8	Vörugeymsla	2	1985	7	1763,4	9273
105597	3	1450201	Súðarvogur 2E-2F	2R	8	Vörugeymsla/skrifst.	1	1988	7	2434,8	11023
105605	2	1452001	Dugguvogur**	2	7	lðnaðarhús	1	1972	7	3861,1	15790
105608	1	1452201	Dugguvogur	4	7	lðnaðarhús	2	1973	7	2824,8	12499

Núverandi húsnæði á miðsvæði - Vogabyggð 2

12227

* Viðbótarupplýsingar frá Fasteignaskrá

** Byggingarmagn í samræmi við Fasteignaskrá

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

Núverandi húsnæði á íbúðarbyggð - Vogabyggð 2

23232

* Viðbótarupplýsingar frá Fasteignaskrá

2.5 Lóðir án heimilda

Innan deiliskipulagssvæðisins eru lóðir án heimilda.

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

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

2.6 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki

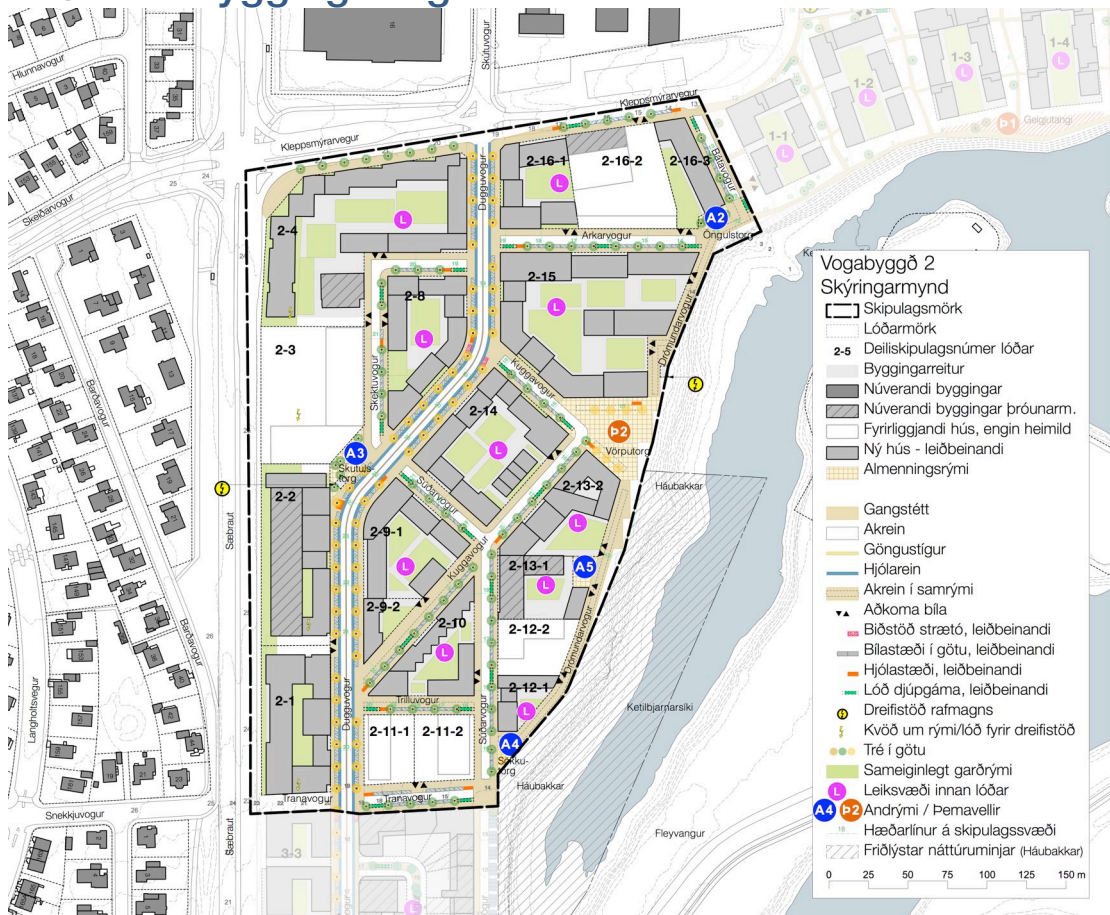


Deiliskipulag **Vogabyggðar 2** gerir ráð fyrir:

- **2,4ha miðsvæði.** Þar getur hámarksbyggingarmagn húsnæðis (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST50, orðið allt að 43.400m² og bíla- og hjólageymslur (A+B rými) allt að 13.000m². Heildarbyggingarmagn á miðsvæði getur orðið allt að 56.400m².
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðarhúsnæði og getur fjöldi íbúða á miðsvæði orðið allt að 90. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó.
 - Fyrirliggjandi byggingar á miðsvæði eru 7.752m². Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.
- **7,5ha íbúðarbyggð.** Þar getur hámarksbyggingarmagn húsnæðis (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST50, orðið allt að 85.000m² og bíla- og hjólageymslur (A+B rými) allt að 21.300m². Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð getur orðið allt að 106.300m².
 - Fjöldi íbúða í íbúðarbyggð getur orðið allt að 850. Viðmiðunarstærð íbúða er 115m² brúttó flötur íbúðarhúss að meðtöldum byggingum neðanjarðar.
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir atvinnustarfsemi 16.900m².
 - Fyrirliggjandi byggingar í íbúðarbyggð eru 23.250m². Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.

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

3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð



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

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

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

Við uppbyggingu Vogabyggðar skal lögð er áhersla á:

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

3.1 Byggðarmynstur



Yfirlitsmynd

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

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

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

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

3.1.1 Byggingarlist



Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg

Gæði og vishæfi byggðar felast í byggingarlist sem endurspeglar vandaða hönnun mannvirkja og umhverfis. Horfa skal til heildaráhrifa byggingar á götumyndina og byggðina. Gerðar eru ríkar kröfur um undirbúning hönnunar og framkvæmda. Lögð er áhersla á gæði, fagmennsku og vandvirkni og hvatt til heildrænnar hugsunar í hönnun og allri framkvæmd á deiliskipulagssvæðinu. Mikilvægt er að listrænt framlag fléttist inn í undirbúning framkvæmda og sé hluti af hönnunarferlinu.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að Reykjavík verði í forystuhlutverki um gæði manngerðs umhverfis og áhersla lögð á byggingarlist og gott og fagurt umhverfi. „Byggingarlist snýst um hönnun og byggingu mannvirkja og mótun umhverfis þar sem notagildi, ending og fegurð eru samofin í einu verki. Tæknileg gæði, hagkvæmni og virkni vega þungt en [...] form, útlit og fegurð þessarar samhæfingar skerfa] úr um gæði verksins.“

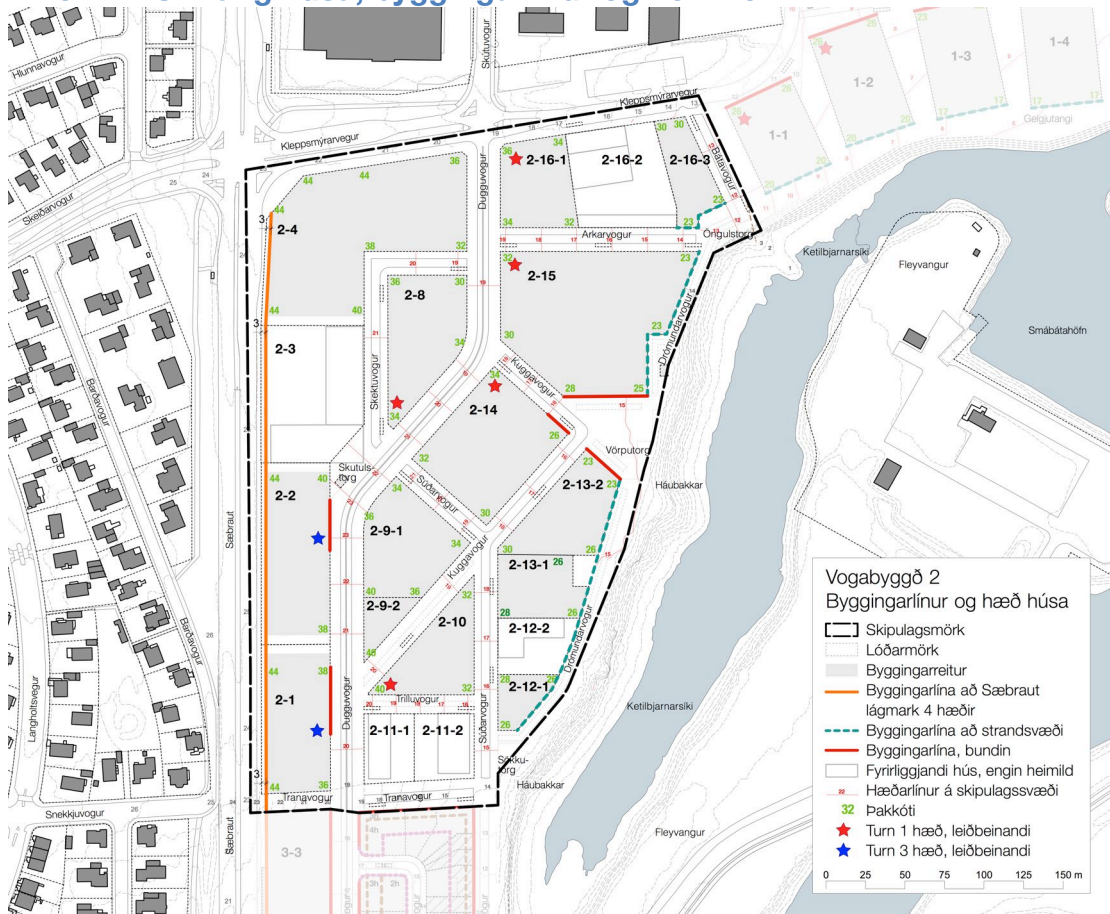
Í stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist, Menningarstefnu í mannvirkjagerð, segir að „Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma. Mannvirki, sem vandað er til, ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, hvort heldur lítið er til lægri viðhalds- og rekstrarkostnaðar eða sveigjanlegra fyrirkomulags og notagildis á líftíma þess. Þá hefur vönduð byggingarlist og góð borgarými aðdráttarafl á einstaklinga jafnt sem fyrirtæki. Á tímum þegar fólk og fyrirtæki eru mjög hreyfanleg er mikilvægt að bjóða upp á aðlaðandi kost til búsetu og vaxtar.“ Enn fremur að „Góð hönnun skilar virðisauka fyrir Ísland og eykur arðsemi bygginga.“

Gerð er krafa um vandaða og metnaðarfulla byggingarlist í Vogabyggð.



Dæmi um mannlíf við Drómundarvog

3.1.2 Umfang húsa, byggingarlínur og kennileiti



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

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

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

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

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

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

Byggingar skulu vera innan byggingarreits í öllum víddum.

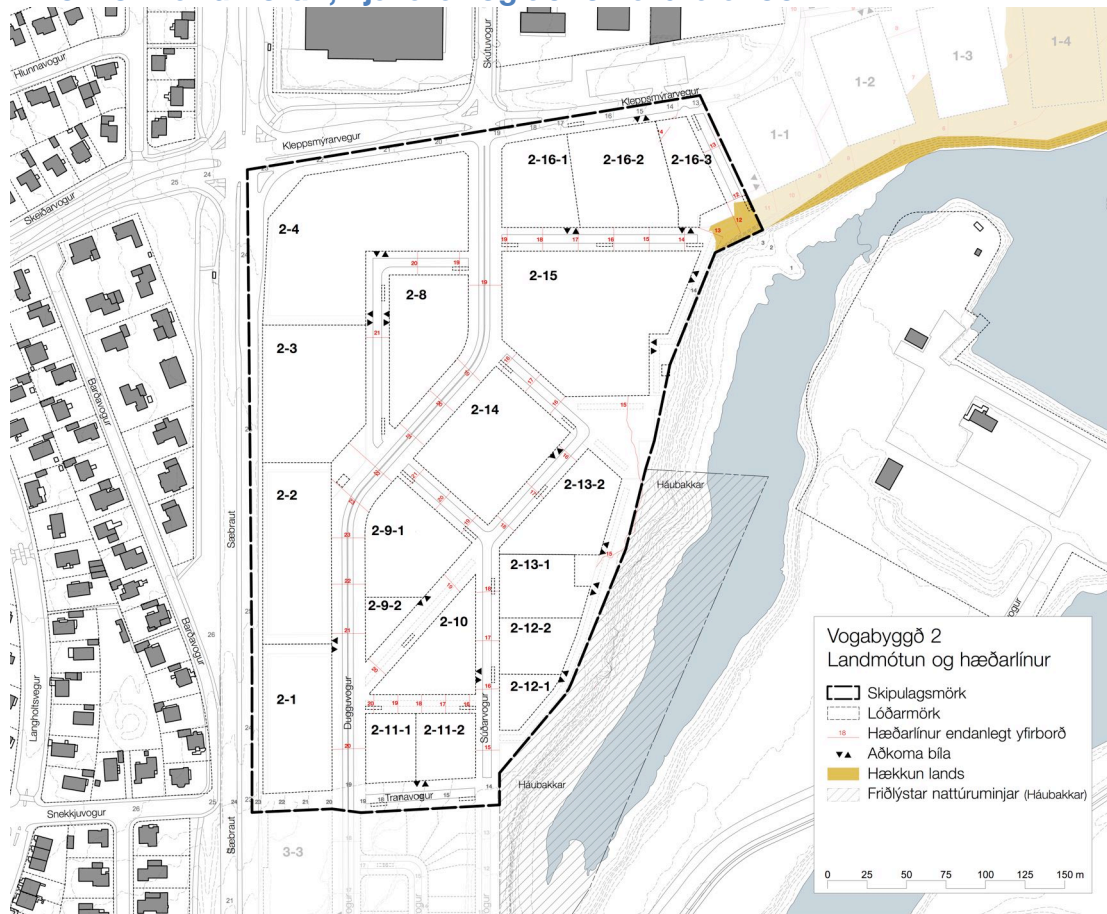


Vogabyggð yfirlitsmynd



Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg

3.1.3 Landmótun, kjallarar og aðkoma bíla á lóð



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

Ein aðkoma fyrir bíla er að hverri lóð. Innkeyrsla er að jafnaði þar sem lóðin liggur lægst í landi. Þar sem lóðir eru samliggjandi skal vera ein sameiginleg aðkoma, sjá kvaðir í sérskilmálum. Lóð 2-15 er sýnd með tvær aðkomur. Þar er valkostur að nota aðra hvora eða báðar.

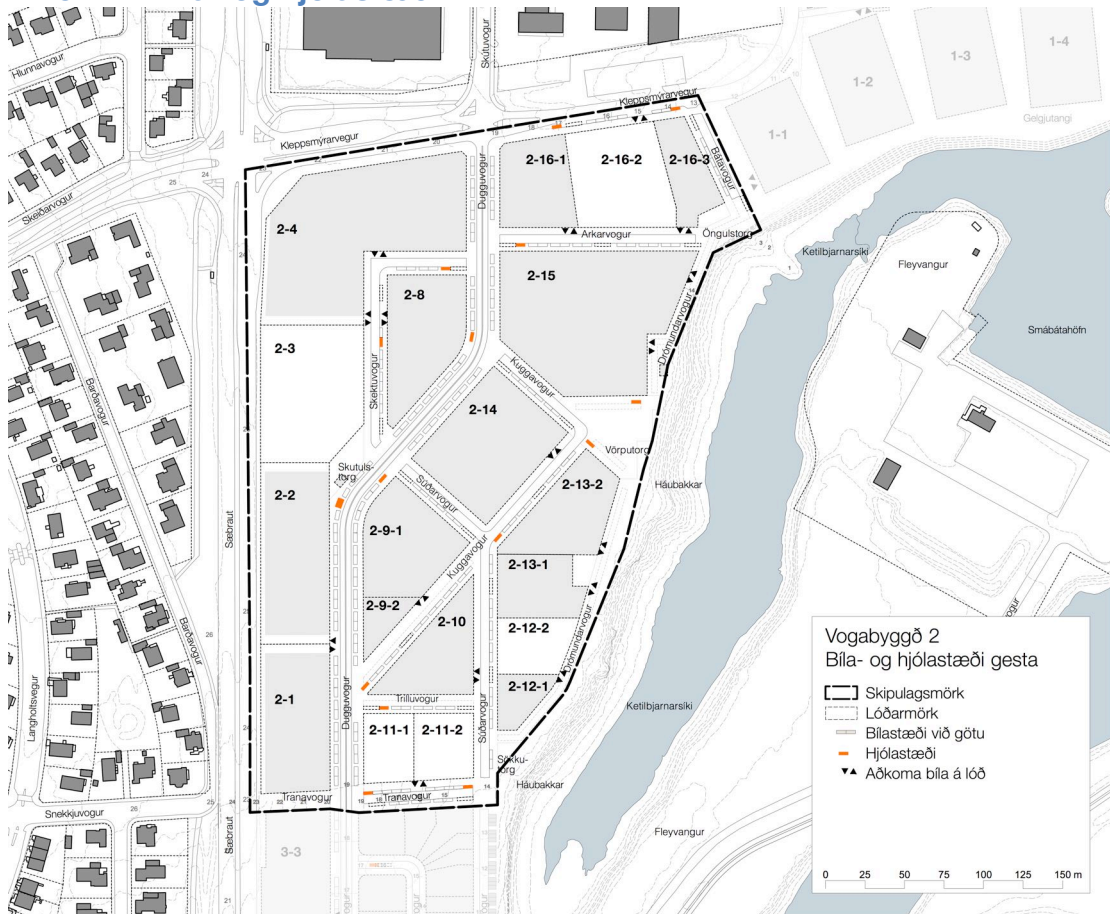
Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er gerð grein fyrir fjölda bílastæða og hámarksbyggingarmagni fyrir húsnæði, **bílageymslur og byggingar neðanjarðar**. Bílageymsla og húsbygging skulu rúmast innan þeirra hæðartakmarkana þess ramma sem þakkóti í öllum hornum lóðar afmarkar. Þakkóti er tilgreindur í sérskilmálum fyrir hverja lóð. **Heimilt er að nýta byggingarmagn fyrir húsnæði ofan og neðanjarðar. Byggingar neðanjarð er aðeins heimilt að nýta fyrir geymslur og tæknirými.**

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

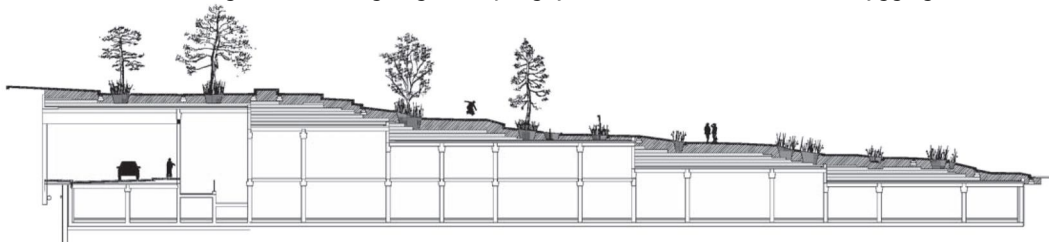
Öll röskun á lögnum, innviðum og aðliggjandi lóð er á ábyrgð lóðarhafa sem framkvæmir og skal hann bæta allt það tjón sem kann að koma upp og skilja við umhverfið að loknum framkvæmdum í sama ástandi og áður en framkvæmdir hófust.

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

3.1.4 Bíla- og hjólastæði



Gerð er krafa um að bíla- og hjólastæði sem tilheyra húsum séu innan viðkomandi lóðar og hluti af húsbýggingu og heildarskipulagi lóðar. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. gildandi byggingarreglugerð og eru þau hluti af heildarfjölda bílastæða á lóð. Bílastæði utan lóða við götu teljast ekki til bílastæða aðliggjandi lóðar. Bílastæði utanhúss skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól eða annað yfirborðs efni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum. Við hönnun og útfærslu á bíla- og hjólagæmslum skal taka mið af því að garðrymi geta verið þar ofan á. Í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og skal það gert í samráði við Veitur samkvæmt gildandi verklagsreglum. Hjólagæmslur skulu vera hluti af húsbýggingu.



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

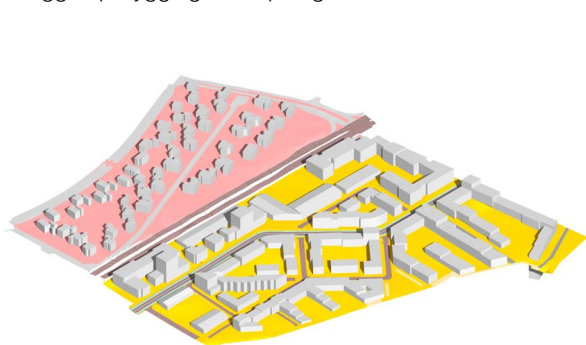
- 1 bílastæði / 100m² atvinnuhúsnæði.
- Lágmark 0,8 bílastæði / íbúð.
- Hámark 1 bílastæði / íbúð eða sá fjöldi sem rúmast innan hámarks byggingarmagns fyrir bíla- og hjólagæmslur sem kemur fram í sérskilmálum.
- 0,2 bílastæði / námsmannaíbúð eða þjónustuíbúð.
- 1 bílastæði / 130m² hótél og 1 bílastæði / 70m² ráðstefnuhótél.
- 1 hjólastæði / herbergi íbúðarhúsnæðis í aflokaðri hjólagæmslu.
- 1 hjólastæði / 100m² atvinnuhúsnæði í aflokaðri hjólagæmslu.

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

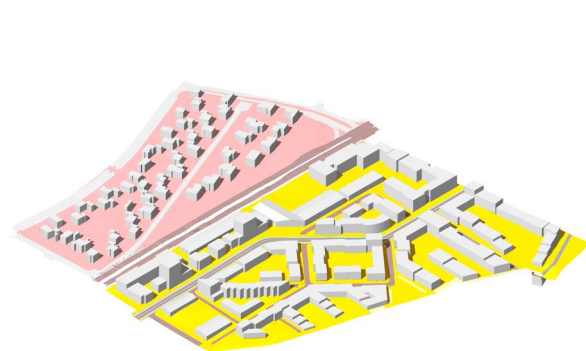
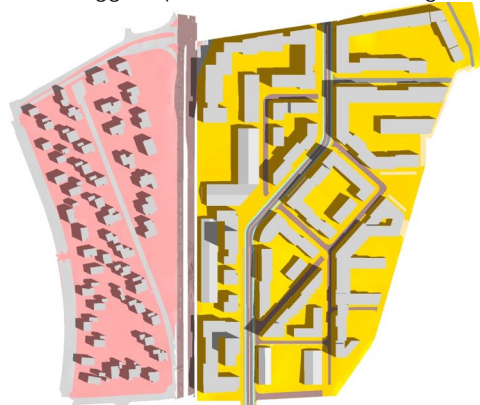
3.1.5 Skuggavarp og skjólmyndun

Skipulag svæðisins tekur sérstaklega á skjólmyndun í gördum íbúðarlóða gagnvart umferðarhávaða frá Sæbraut og Dugguvogi og norðanátt sem er ríkjandi á sólríkum dögum í Reykjavík.

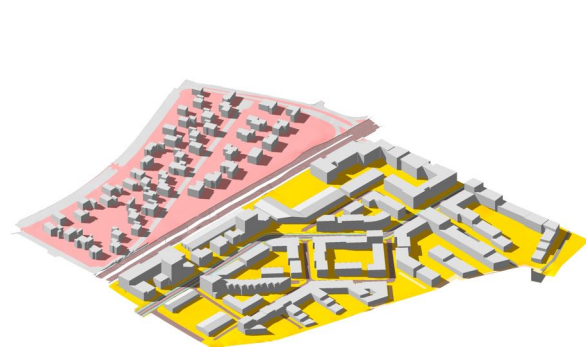
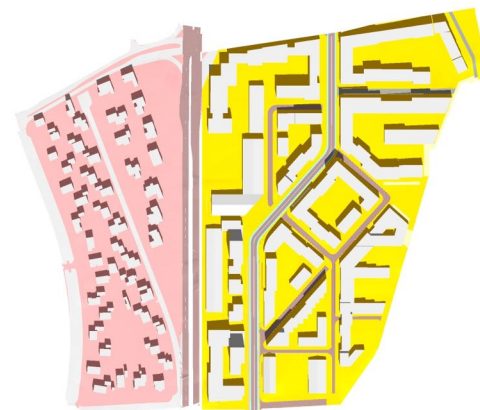
Skuggavarp bygginga á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



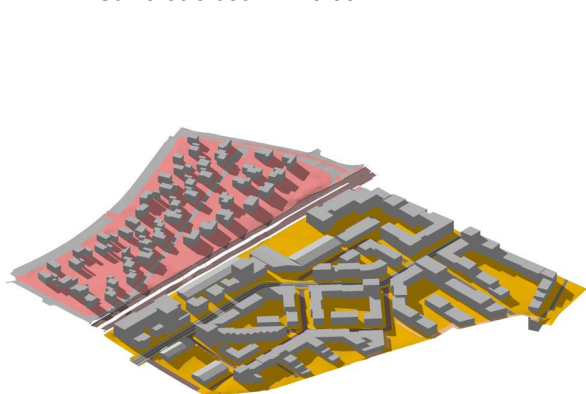
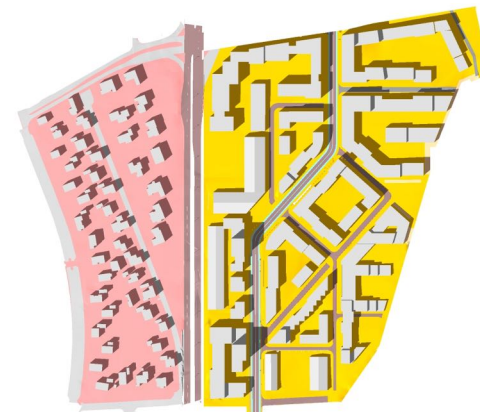
- Sumarsólstöður kl. 09:00



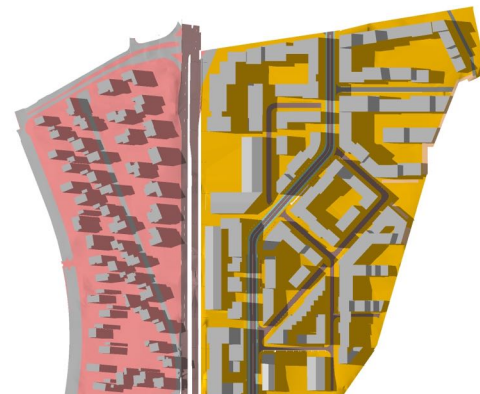
- Sumarsólstöður kl. 12:00

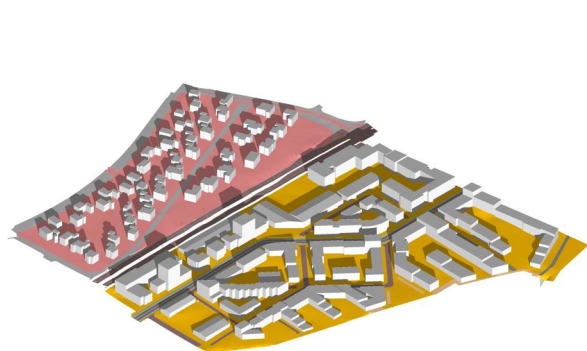


- Sumarsólstöður kl. 15:00

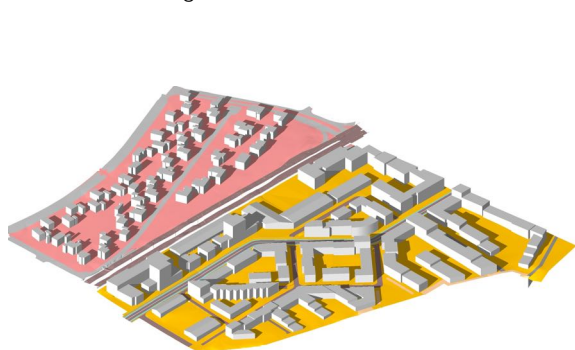
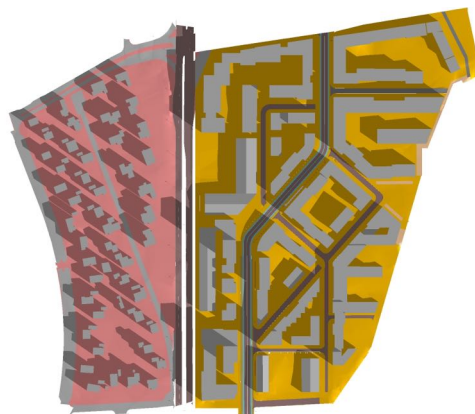


- Sumarsólstöður kl. 18:00

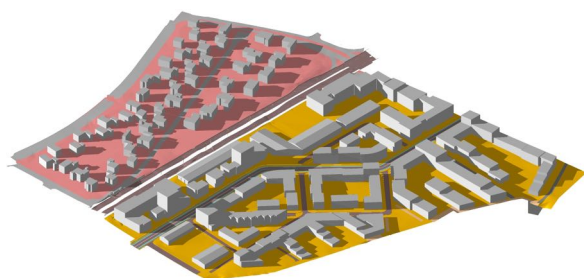
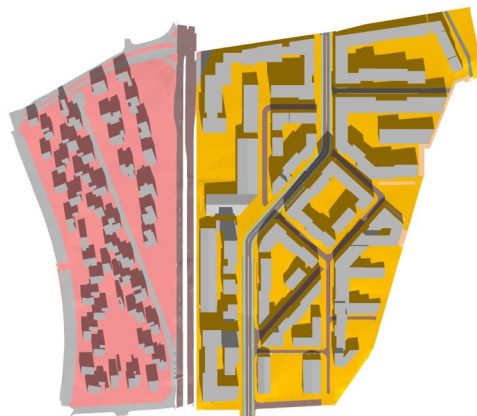




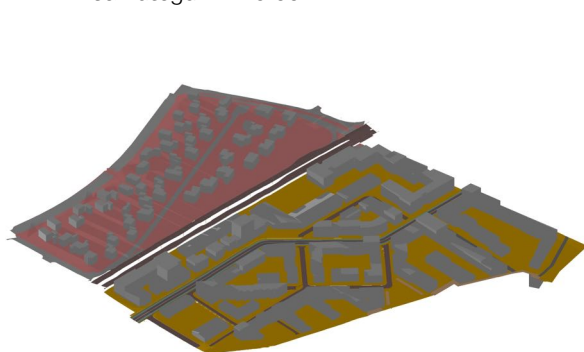
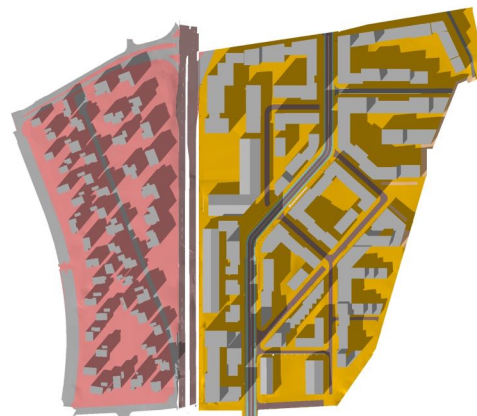
- Jafndægur kl. 09:00



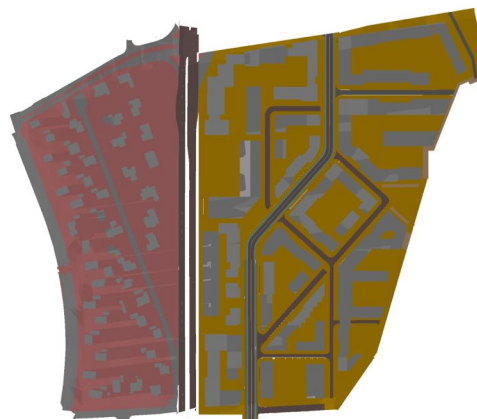
- Jafndægur kl. 12:00



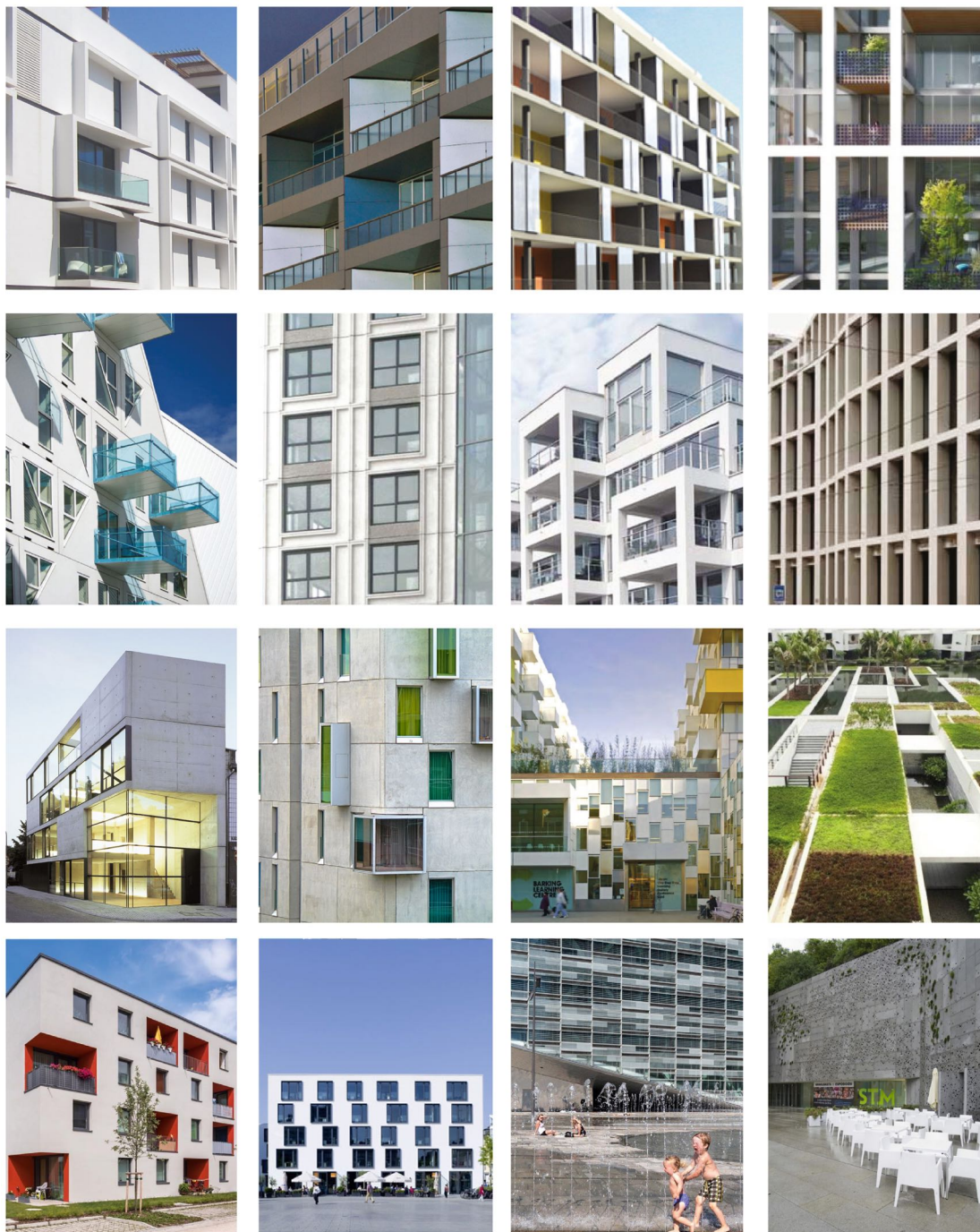
- Jafndægur kl. 15:00



- Jafndægur kl. 18:00



3.1.6 Útlitshönnun húsbygginga



Dæmi um útlit bygginga, ljóst yfirbragð, fjölbreytni, gróður

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

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

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

3.1.7 Kennileiti - turn

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

3.1.8 Svalir, sólskálar og skyggni

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

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

3.1.9 Skilti

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

3.1.10 Loftræsing

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

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

3.1.11 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

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

3.1.12 Meðhöndlun úrgangs

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

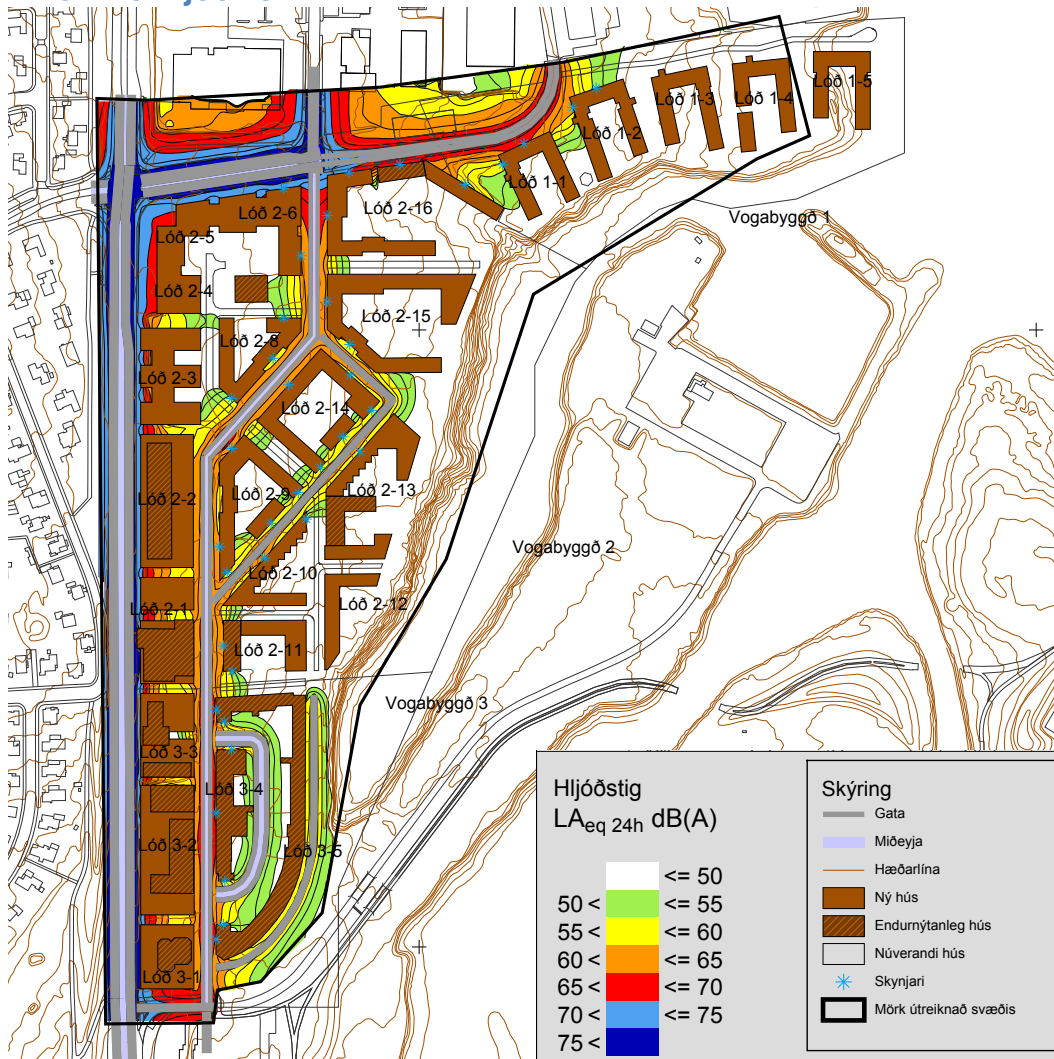
Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Sorpgámar skulu vera í aflokuðu rými sem er hluti byggingar.



Dæmi um djúpgáma við götu



3.1.13 Hljóðvist



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

Á lóðum, þar sem gilda viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða utanhúss, skal í byggingarleyfisumsókn sýna fram á að innanhúss og á dvalarsvæðum utanhúss verði hljóðstig vegna umferðarhávaða fullnægjandi. Allar byggingar á deiliskipulagssvæðinu skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45.

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

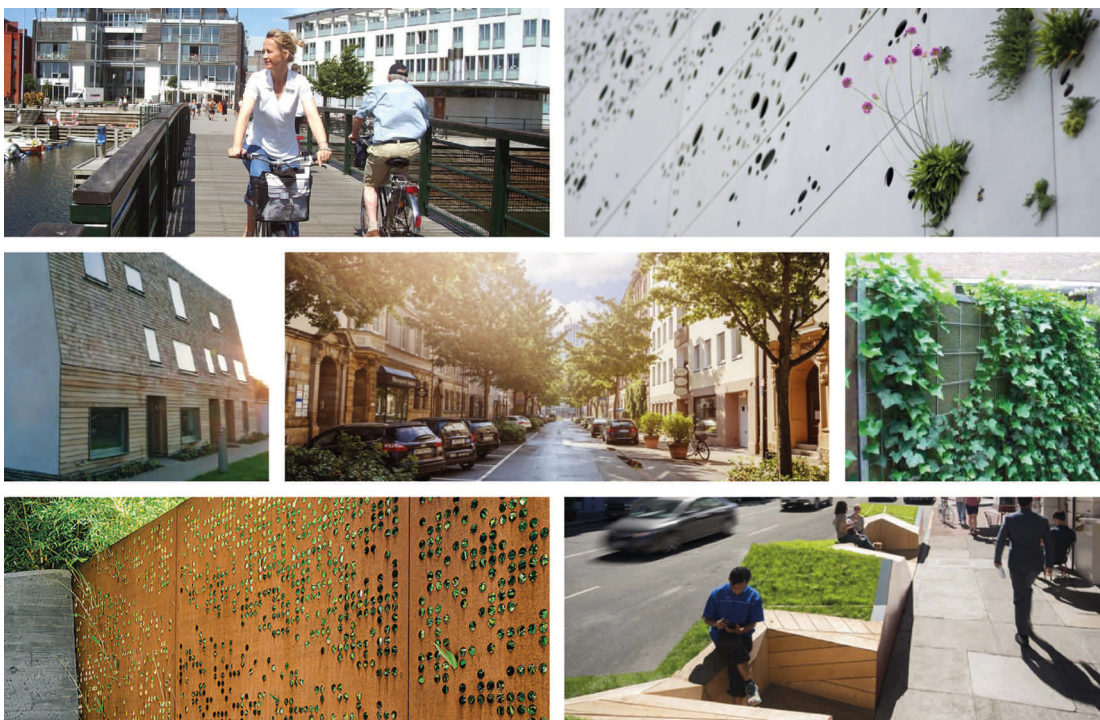
Ekki eru áætlanir um að byggja sérstakar hljóðvarnir vegna umferðarhávaða frá Sæbraut og Kleppsmýrarvegi. Húsbyggingar við þær götur draga úr umferðarhávaða innan Vogabyggðar. Huga skal efnisvali og hönnun húsbygginga þannig að hljóðstig vegna umferðarhávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta á bæði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

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

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



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



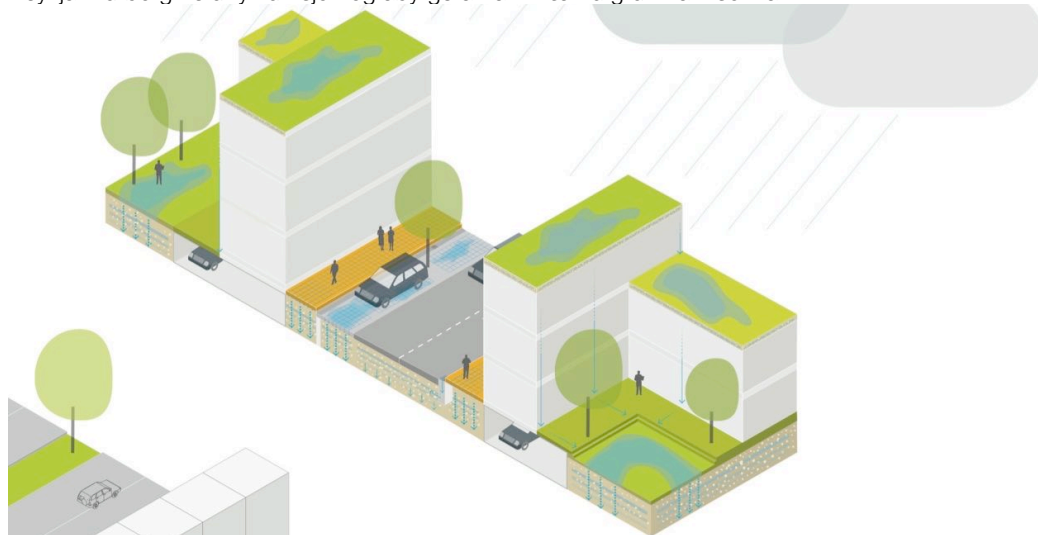
Dæmi um hljóðisogsfleti

3.2 Lóð

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

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

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

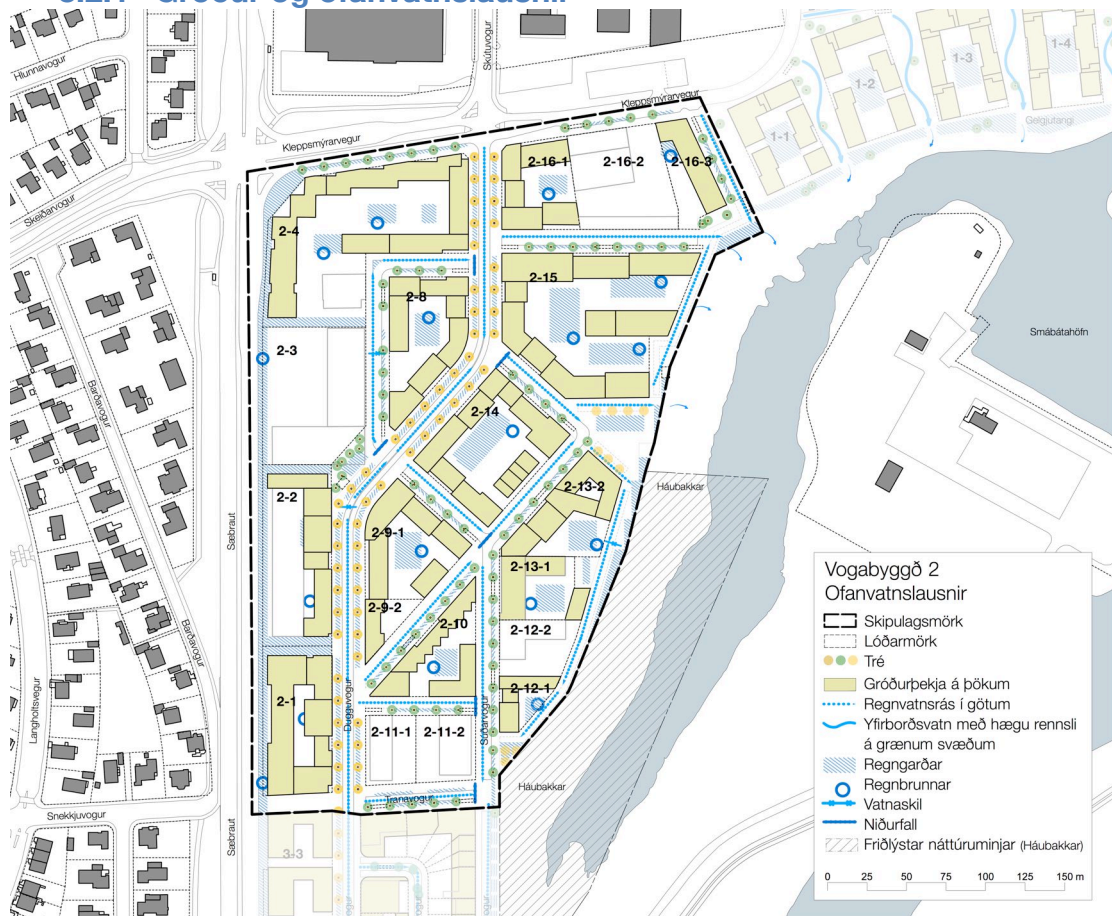


Myndin sýnir meginregla fyrir ofanvatnslausnir



Dæmi um gróðurþekju

3.2.1 Gróður og ofanvatnslausnir



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

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

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

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

Notkun á illgresis- og 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 blágræna ofanvatnslausna. Allar framkvæmdir vegna þessa kafla skulu hafa jákvæð umhverfisáhrif.

3.2.2 Þök



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

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

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



Græn þök eru lausn með mörg jákvæð áhrif á umhverfið:

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

Kælandi áhrif á sólríkum dögum.

Einangrun frá kulda á köldum dögum.

3.2.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði



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

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



Dæmi um sameiginlega garða

3.2.4 Sérnotafletir - einkagarðar

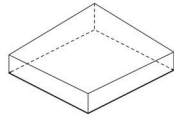
Íbúðum getur fylgt afnotaréttur af lóð / þakgarði í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotafleta íbúða í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

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

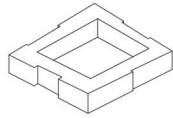
3.3 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð

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

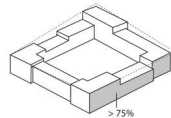
3.3.1 Uppbygging að lóðarmörkum



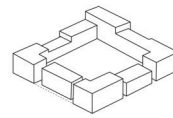
Lóðarmörk afmarka byggingarreit randbyggðar.



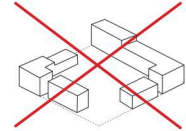
Gefið er upp hámarks byggingarmagn fyrir hverja lóð ásamt þak- og landkóta í hverju horni lóðar. Í sérskilmálum er tilgreindur mögulegur hæðarfjöldi húss t.d. 3-5 hæðir



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

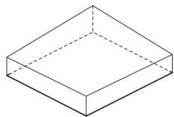


Skipta má húsum í einingar. Minnst 75% úthliðar að götu skal vera í lóðarmörkum. Undantekning frá þessu ákvæði eru lóðarmörk við Drómundarvog þar opnast húsgarðar að strandsvæðinu, græn punktalína.

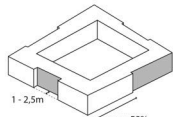


Of mikil uppskipting randbyggðar í aðskilda húsluta að götu raskar heildaryfirbragði. Frávik frá því skulu vera innan 25%.

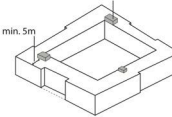
3.3.2 Úthliðar



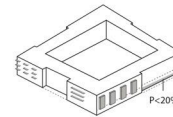
Úthliðar, innskot, útbyggingar, svalir, skyggni og þakbyggingar skulu vera í samræmi við heildstætt yfirbragð randbyggðar.



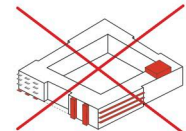
Samfelld úthlið húsa að götu skal mest vera 50% í lóðarmörkum. Dýpt innkota skal minnst vera 1m og mest 2,5m.



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

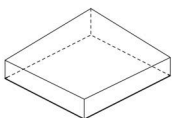


Óheimilt er að byggja svalir eða útbyggingar o.þ.h. á fyrstu hæð að götu. Bilageymsla má vera mest 20% af ásýnd jarðhæðar.

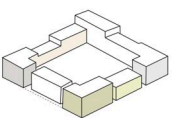


Ekki er heimild fyrir útbyggingar og svalaganga að götu. Stærð og staðsetning þakbygginga er takmörkuð.

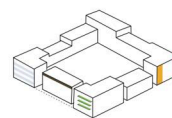
3.3.3 Efnis- og litaval



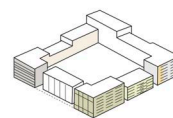
Leiðbeiningar um litaval og efnisnotkun.



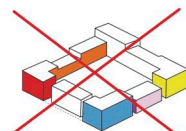
Úthliðar randbyggðar skulu vera í ljósum lit. Nota má mismunandi blæbrigði af hvítum lit. Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun og litavali á öllum lóðum randbyggðar.



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



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

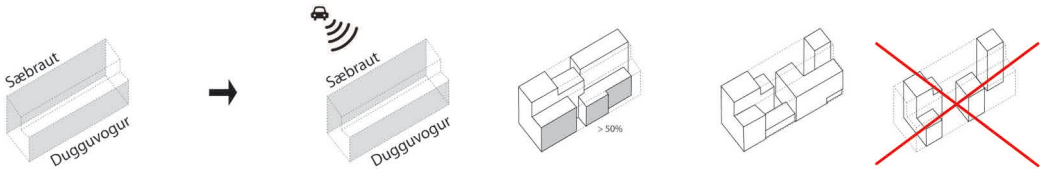


Fylgja skal stefnu um ljóst samræmt yfirbragð randbyggðar.

3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu á miðsvæði

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

3.4.1 Uppbygging að Sæbraut og Dugguvogi



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

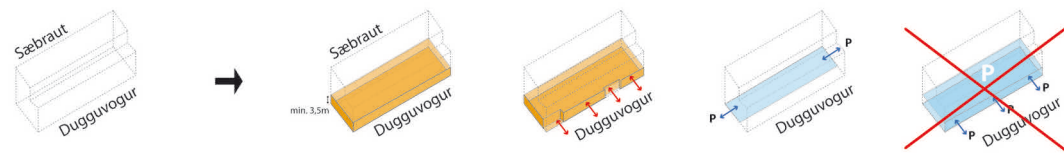
Húsbyggingar næst Sæbraut mynda hljóðvörn vegna umferðarhávaða.

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

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

Óheimilt er að skipta húsum upp í ósamfelldar einingar.

3.4.2 Fyrsta hæð við Dugguvog, inngangar og aðkoma bíla



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

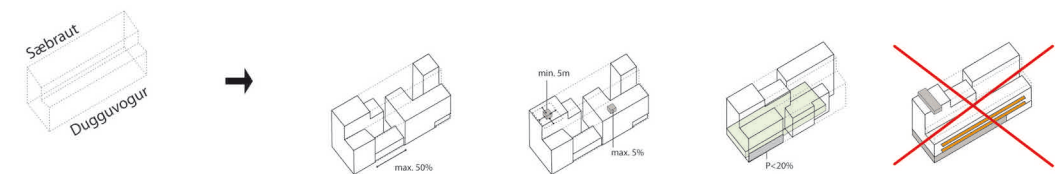
Salarhæð fyrstu hæðar við götu skal ekki vera lægri en 3,5m. Verslun og þjónusta skal vera á fyrstu hæð við Dugguvog, þar skal minnst 50% götuhliðar vera með starfsemi sem þjónar almenningi.

Inngangar fyrir þjónustu skulu vera frá Dugguvogi.

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

Óheimilt er að aka inn í bílageymslu frá Dugguvogi.

3.4.3 Innskot, aðkoma og bílastæði



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

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

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

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

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

3.5 Efnisnotkun og litaval



Dæmi um ljós byggingarefni

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

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

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

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

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

4 Sérskilmálar

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

Byggingarmagn neðanjarðar er sá hluti húsnæðis sem er alveg eða að miklu leyti neðanjarðar. Rými með meira en 50% úthliðar niðurgrafna miðað við aðliggjandi land telst vera húsnæði neðanjarðar. Heimild til að nýta byggingarmagn neðanjarðar er með þeim skilyrðum að þar mega einungis vera geymslur, hjólageymslur og tækniými. Ekki er heimild til að nýta það byggingarmagn á neinn annan hátt. Byggingarmagn neðanjarðar er hluti af hámarksbyggingarmagni húsnæðis og bílageymslu (A+B rými) og má einungis nýta neðanjarðar.

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

Útskýringar á uppdráttum og skýringarmyndum:

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

Appelsínugul lína: Byggingarreitur að Sæbraut, lágmark 4 hæðir.

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

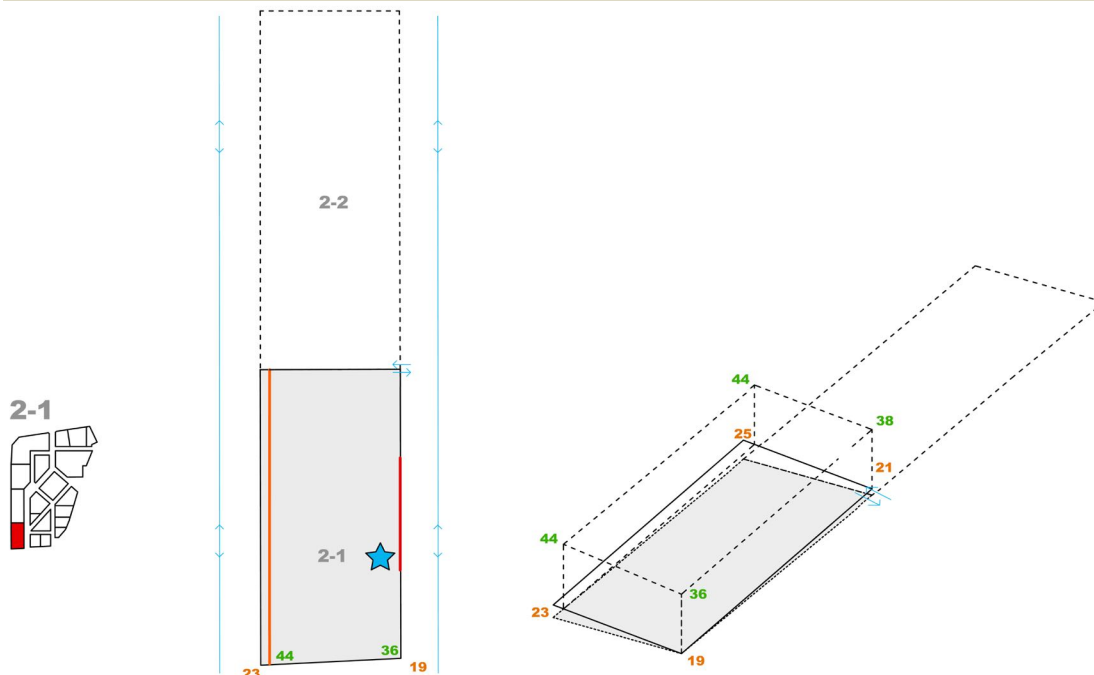
Stjarna: Kennileiti sbr. kafla 3.1.7 Kennileiti – turn í Skilmálum fyrir húsbyggingar.



Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg

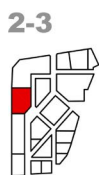
Lóð 2-1 Miðsvæði

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



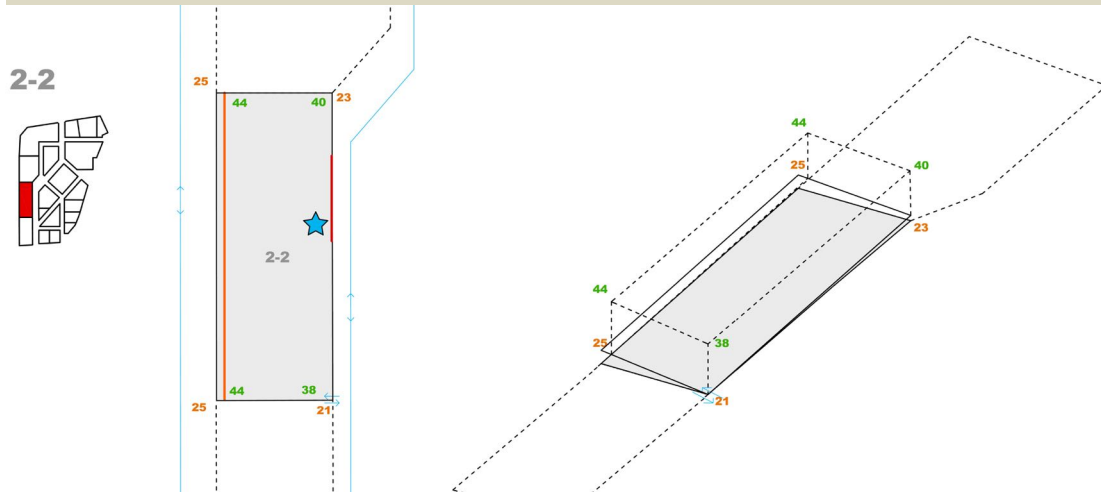
Lóð 2-3 Viðskipta- og þjónustulóð

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



Lóð 2-2 Miðsvæði

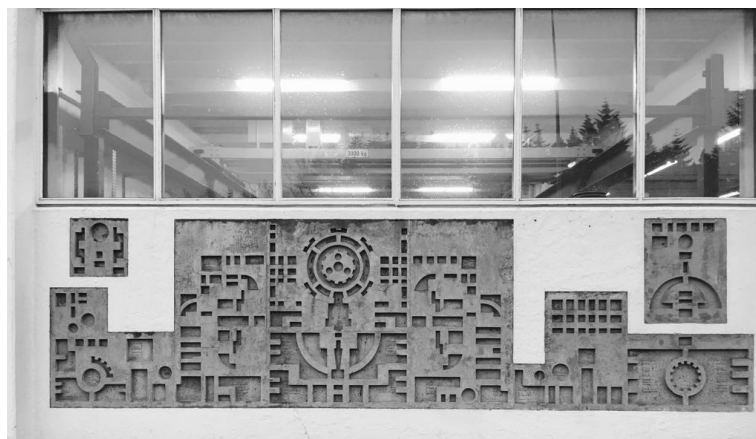
Lóð 2-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	5000		
Heildarbyggingarmagn m ²	15230	10150	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	11710	7810	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 3hæðir 400m ²
Bilageymslur m ²	3510	2340	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Miðsvæði Prífaleg atvinnustarfsemi sem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



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

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

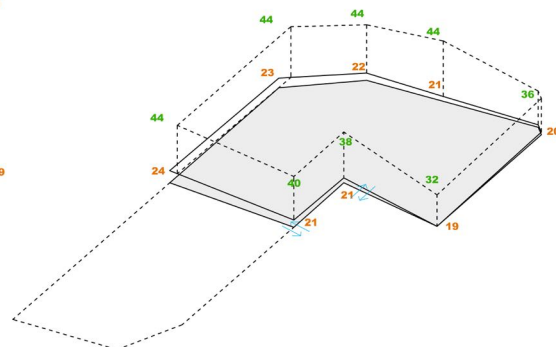
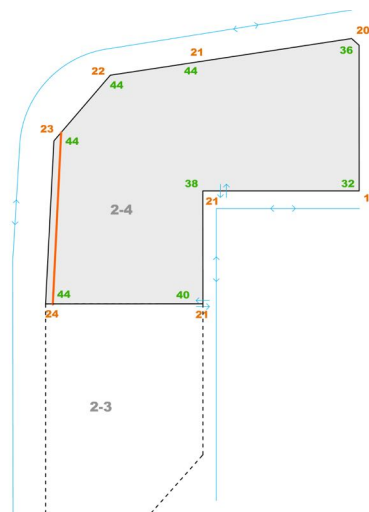
Lágmynd Gerðar Helgadóttur á vesturhlíð húss á lóð nr. 2 við Dugguvog



Lóð 2-4 Blönduð byggð, miðsvæði og íbúðarbyggð

Lóð 2-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	9560		Lóð er skilgreind sem miðsvæði og íbúðarbyggð	
Heildarbyggingarmagn m ²	23650	15770	Húsnæði og bílageymslur	21530
Skipting byggingarmagns milli miðsvæðis og íbúðarbyggðar				
Miðsvæði			Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði	
Byggingarmagn m ²	8410	5610	A+B rými, 3-5 hæðir	
Bílageymslur m ²	2520	1680	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum	
Landnotkun			Miðsvæði	
Starfsemi miðsvæði			Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðir	
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1	
Kvaðir miðsvæði			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns, útfærsla í samstarfi við Veitur	
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-3 / 2-4	
Íbúðarbyggð				
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	8480	5653	A+B rými, 3-5 hæðir	
Bílageymslur m ²	2970	1980	Brúttóstærð bílastæðis allt að 35m ²	2120
Byggingar neðanjarðar m ²	1270		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn
Landnotkun			Íbúðarbyggð	
Starfsemi íbúðarbyggð			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi	
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1	
			Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta	
Kvaðir íbúðarbyggð				
Tilmæli			Próunarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar skv. byggðakönnun Sjá nánar kafla 2.4 Fyrirbyggjandi byggingar	
Skilmálar				
Fjöldi íbúða, íbúðarbyggð stk.	85	57	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %	
Leiguibúðir (þar af)	21	14	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	4	3	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílast., íbúðarbyggð stk	85	57	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	
Fjöldi íbúða, miðsvæði stk.	17	0	Allt að 20% af byggingarmagni ofanjarðar	
Leiguibúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða, miðsvæði stk.	84	56	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar	
Sameiginlegur garður m ²		1910	20% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Gróðurþekja m ²		4780	50% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB	

2-4



Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-4



Dæmi um uppbyggingu sem sýnir varðveislu fyrirliggjandi byggingar.



Dæmi um uppbyggingu blandaðrar byggðar atvinnu- og íbúðarhúsnæðis

Lóð 2-8 Íbúðarbyggð

Lóð 2-8	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	3630			
Heildarbyggingarmagn m ²	10880	7250	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	9060
Byggingarmagn m ²	7250	4830	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1h 100m ²	
Bílageymslur m ²	2540	1690	Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²	1810
Byggingar neðanjarðar m ²	1090		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn

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

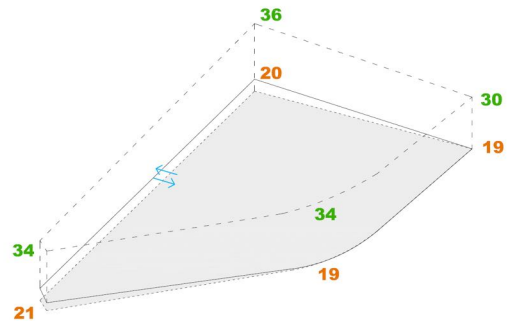
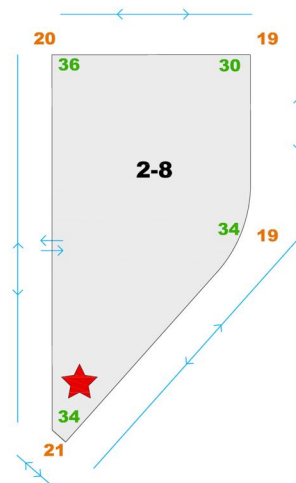
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta

Kvaðir	
---------------	--

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	73	48	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	18	12	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	73	48	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð

Sameiginlegur garður m ²	730	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	1815	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist		Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

2-8



Lóð 2-9-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2 - 9 - 1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	3410			
Heildarbyggingarmagn m ²	9300	6200	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	7750
Byggingarmagn m ²	6200	4130	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1h 100m ²	
Bílageymslur m ²	2170	1450	Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²	1550
Byggingar neðanjarðar m ²	930		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn

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

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
-----------	---

Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta

Kvaðir	Fjarlægja fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-9-1 / 2-9-2
--------	--

Skilmálar	
-----------	--

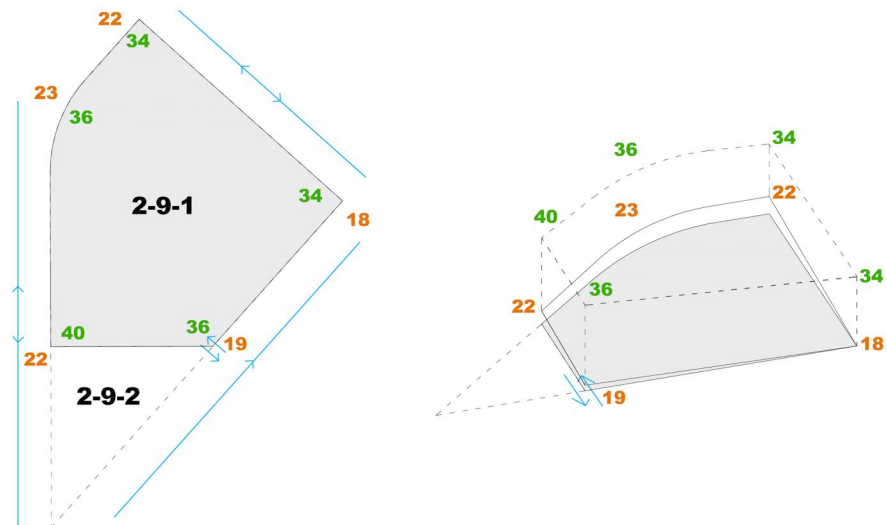
Fjöldi íbúða stk.	62	41	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %	
Leiguíbúðir (þar af)	16	10	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða stk.	62	41	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	52

Sameiginlegur garður m ²	682	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
-------------------------------------	-----	------------------------------------

Gróðurþekja m ²	1705	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
----------------------------	------	------------------------------------

Hljóðvíst	Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog
-----------	---------------------------------------

2-9-1



Lóð 2-9-2 Íbúðarbyggð

Lóð 2 - 9 - 2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	760			
Heildarbyggingarmagn m ²	2340	1560	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	1950
Byggingarmagn m ²	1560	1040	A+B rými, 3-5 hæðir	
Bílageymslur m ²	550	370	Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²	390
Byggingar neðanjarðar m ²	230		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn

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

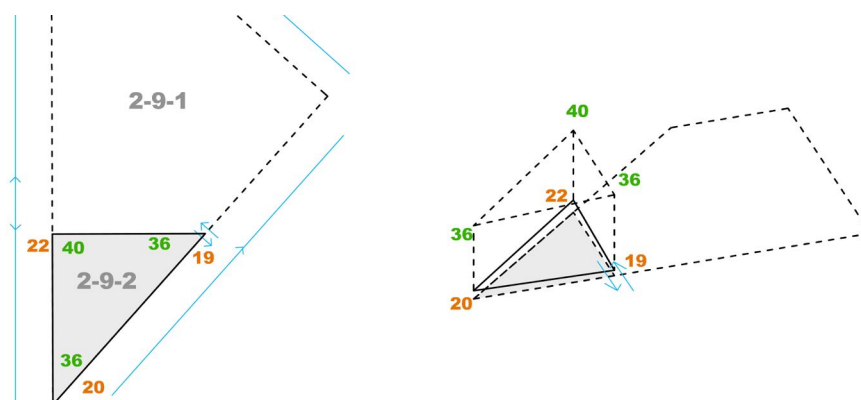
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta

Kvaðir	Fjarlægja fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-9-1 / 2-9-2
---------------	--

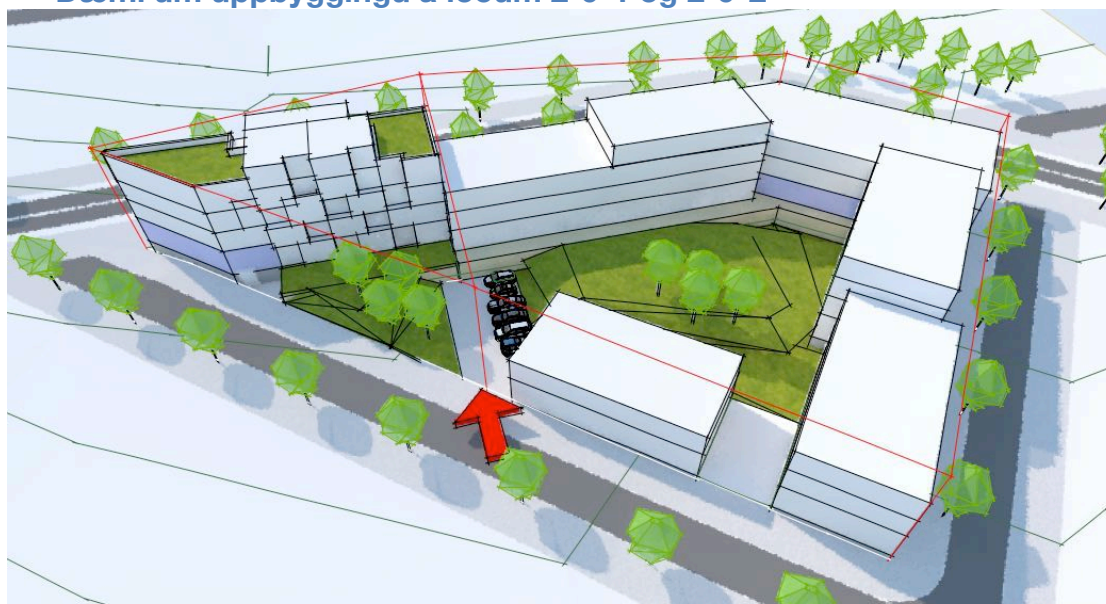
Skilmálar				
Fjöldi íbúða stk.	16	10		
Leiguíbúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða stk.	16	10	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	13

Sameiginlegur garður m ²	150	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	380	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvíst		Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

2-9-2



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



Lóð 2-10 Íbúðarbyggð

Lóð 2-10	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	2580			
Heildarbyggingarmagn m ²	6960	4640	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	5800
Byggingarmagn m ²	4640	3090	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1h 100m ²	
Bílageymslur m ²	1620	1080	Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²	1160
Byggingar neðanjarðar m ²	700		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn

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

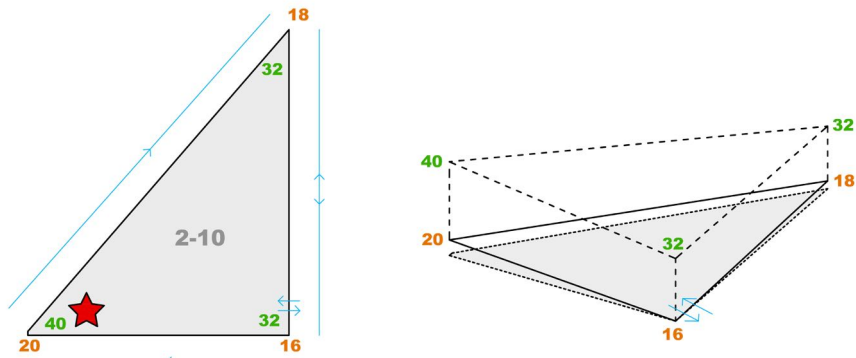
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá	Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag
	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

Kvaðir	Fjarlægja fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi
--------	---

Skilmálar	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Fjöldi íbúða stk.	46	31	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %	
Leiguíbúðir (þar af)	12	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	2	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða stk.	46	31	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	39

Sameiginlegur garður m ²	520	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	1290	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist		Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

2-10



Lóð 2-11-1 lðnaðar- og athafnalóð

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

2-11-1



2-11-2

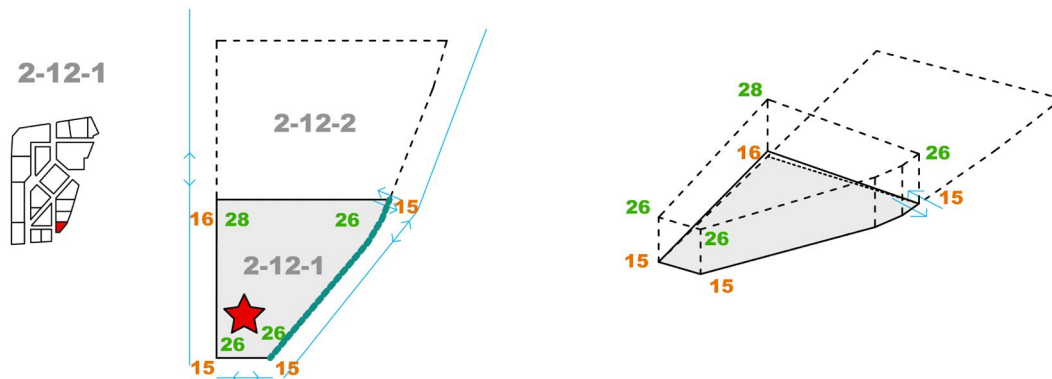


Lóð 2-11-2 lðnaðar- og athafnalóð

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

Lóð 2-12-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	950			
Heildarbyggingarmagn m ²	2430	1620	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	2020
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B rými, 3-4 hæðir	
Bílageymslur m ²	570	380	Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²	400
Byggingar neðanjarðar m ²	240		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn
Landnotkun	Íbúðarbyggð			
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi			
Sjá	Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			
	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1			
Kvaðir	Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2			
	Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2			
Skilmálar				
Fjöldi íbúða stk.	16	11		
Leiguíbúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða stk.	16	11	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	14
Sameiginlegur garður m ²		190	20% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Gróðurþekja m ²		475	50% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Hljóðvist				



Lóð 2-12-2 Iðnaðar- og athafnalóð

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

2-12-2



Lóð 2-13-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-13-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	2050			
Heildarbyggingarmagn m ²	4672	3020	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	4152
Byggingarmagn m ²	3442	3020	A+B rými, 3-4 hæðir og kjallari	
Bílageymslur m ²	710	0	Brúttóstærð bílastæðis allt að 35m ²	710
Byggingar neðanjarðar m ²	520		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn

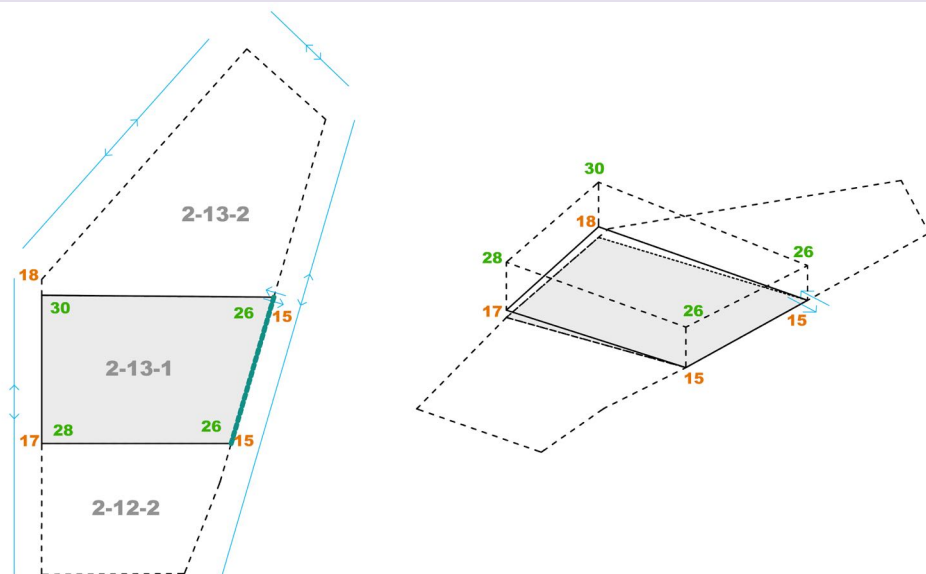
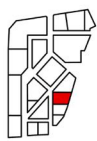
Landnotkun	Íbúðarbyggð
------------	-------------

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	Fjarlægja skal byggingu sem er utan lóðar og óskráð
	Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
Tilmæli	Próunarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar, skv. byggðakönnun

Skilmálar				
Fjöldi íbúða stk.	34	23		
Leiguíbúðir (þar af)	9	6	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða stk.	34	23	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	29

Sameiginlegur garður m ²	410	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	1025	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist		

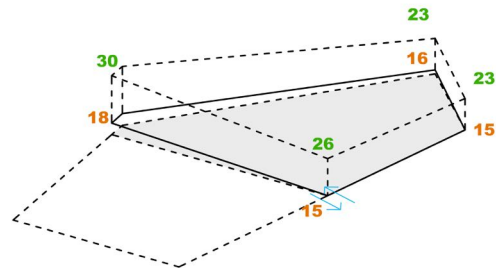
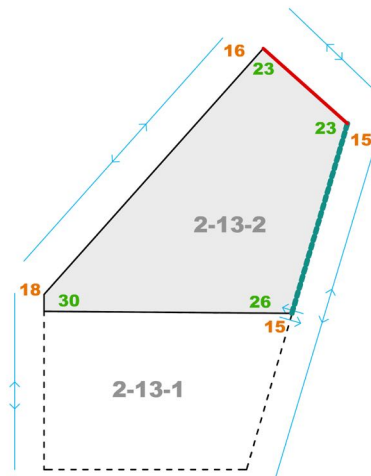
2-13-1



Lóð 2-13-2 Íbúðarbyggð

Lóð 2-13-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	2900			
Heildarbyggingarmagn m ²	7100	4730	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	5910
Byggingarmagn m ²	4730	3150	A+B rými, 3-4 hæðir og kjallari	
Bílageymslur m ²	1660	1110	Brúttóstærð bílastæðis allt að 35m ²	1180
Byggingar neðanjarðar m ²	710		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn
Landnotkun	Íbúðarbyggð			
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi			
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Vörputorgi: verslun, veitingastaðir, þjónusta			
Kvaðir	Fjarlægja fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2			
Skilmálar				
Fjöldi íbúða stk.	47	32	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %	
Leiguibúðir (þar af)	12	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	2	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða stk.	47	32	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	39
Sameiginlegur garður m ²		580	20% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Gróðurþekja m ²		1450	50% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Hljóðvíst				

2-13-2



Lóð 2-15 Íbúðarbyggð

Lóð 2-15	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	9000			
Heildarbyggingarmagn m ²	24340	16227	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	20290
Byggingarmagn m ²	16230	10820	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1h 100m ²	
Bílageymslur m ²	5680	3790	Brúttóstærð bílastæðis allt að 35m ²	4060
Byggingar neðanjarðar m ²	2430		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn

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

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
------------------	---

Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi og Vörputorgi:
 verslun, veitingastaðir, þjónusta

Kvaðir	Fjarlægja fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi
---------------	---

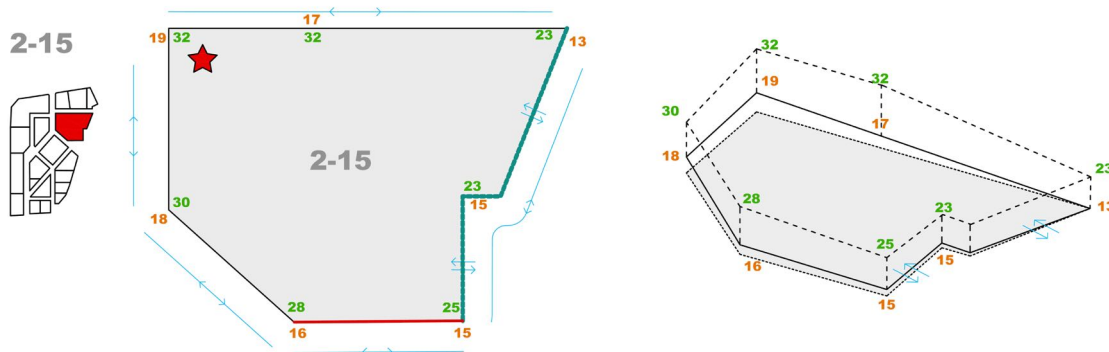
Skilmálar	
------------------	--

Fjöldi íbúða stk.	162	108	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguibúðir (þar af)	41	27	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	8	5	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	162	108	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð

Sameiginlegur garður m ²	1800	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
-------------------------------------	------	------------------------------------

Gróðurþekja m ²	4500	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
----------------------------	------	------------------------------------

Hljóðvist	Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog
-----------	---------------------------------------



Lóð 2-14 Íbúðarbyggð

Lóð 2-14	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	4960			
Heildarbyggingarmagn m ²	13610	9070	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	11340
Byggingarmagn m ²	9070	6050	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1h 100m ²	
Bílageymslur m ²	3180	2120	Brúttóstærð bílastæðis allt að 35m ²	2270
Byggingar neðanjarðar m ²	1360		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn

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

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

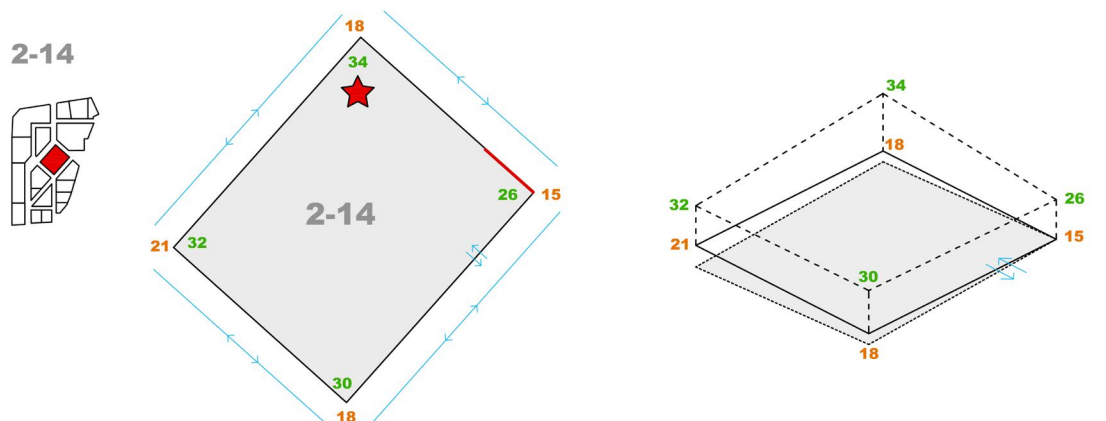
Kvaðir	Fjarlægja fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi
---------------	---

Skilmálar				
Fjöldi íbúða stk.	91	60	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %	
Leiguíbúðir (þar af)	23	15	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	5	3	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða stk.	91	60	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	76

Sameiginlegur garður m ²	990	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
-------------------------------------	-----	------------------------------------

Gróðurþekja m ²	2480	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
----------------------------	------	------------------------------------

Hljóðvist	Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog
-----------	---------------------------------------



Dæmi um uppbygginu, lóð 2-14



Íbúðarfalli	65
Méðlatastærð	122 m²
Grm-K hæð	694 m²
Grm-1 hæð	1,918 m²
Grm-2 hæð	2,166 m²
Grm-3 hæð	1,453 m²
Grm-4 hæð	543 m²
Samt íbúðir	6,774 m²
Grm-K hæð	280 m²
Grm-1 hæð	554 m²
Venslunarymi	834 m²
Sameign	1,140 m²
Bligeymsla	2,173 m²
Flatarmál án bligeymslu	8,749 m²
Hæð	10,921 m²
P-Lágmark	83

Vogabyggð 2 Dæmi 2-14
 Efri hæðir / snið



Grunnmynd 3. hæð

Grunnmynd 2. hæð



Útlit suðaustur

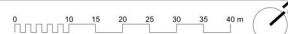
Útlit norðvestur

Vogabyggð 2 Dæmi 2-14
 Götuhæðir / útlit



Grunnmynd 1. hæð

Grunnmynd jarðhæð



Lóð 2-16-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	2540			
Heildarbyggingarmagn m ²	7630	5090	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	6360
Byggingarmagn m ²	5090	3390	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1h 100m ²	
Bílageymslur m ²	1780	1187		1270
Byggingar neðanjarðar m ²	760		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn

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

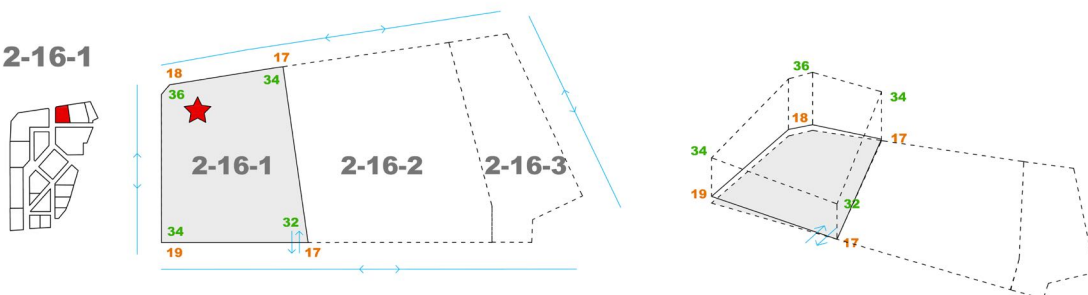
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta

Kvaðir	
---------------	--

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	51	34	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	13	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	51	34	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð

Sameiginlegur garður m ²	510	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	1270	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist		Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog og Kleppsmýrarveg

2-16-1



Lóð 2-16-2 Viðskipta- og þjónustulóð

Lóð 2-16-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3870		Viðskipta- og þjónustulóð
Heildarbyggingarmagn m ²	2594		Engar heimildir, fyrirliggjandi byggingarmagn

Kvaðir	
---------------	--

Tilmæli	Varðveislumat byggðkönnun áhugavert dæmi um iðnaðarhúsnæði
----------------	--

2-16-2



Lóð 2-16-3 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	1670			
Heildarbyggingarmagn m ²	4260	2680	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	3550
Byggingarmagn m ²	2840	2020	A+B rými, 3-5 hæðir	
Bílageymslur m ²	990	660	Brúttóstærð bílastæðis allt að 35m ²	710
Byggingar neðanjarðar m ²	430		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn
Landnotkun	Íbúðarbyggð			
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi			
Sjá	Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			
Kvaðir	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1			
	Samhæfa hönnun / uppbyggingu með lóðum 2-16-2, 2-16-3			
Skilmálar				
Fjöldi íbúða stk.	28	19	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %	
Leiguíbúðir (þar af)	7	5	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða stk.	28	19	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	24
Sameiginlegur garður m ²		330	20% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Gróðurpekja m ²		835	50% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Hljóðvist	Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg			

