

Hagsmunaaðilakynning 29. júní 2015

Vogabyggð

Umbreyting byggðar nýtt deiliskipulag



jvantspijker
Urbanism Architecture Research bv

felixx REALIZING
HAPPY
ENVIRONMENTS

TeiknistofanTRÖÐ

- Skipulagsferlið
- Skipting byggingarreita og byggingarmagns
- Deiliskipulag
- Uppbyggingarmöguleikar

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Landnotkun breytt úr athafnasvæði í íbúðarbyggð og miðsvæði

Hugmyndasamkeppni um skipulag Vogabyggðar

Tvær tillögur valdar til fyrstu verðlauna þann 23. janúar 2014

Rammaskipulag

Samþætt skipulag byggt á verðlaunatillögum,
samþykkt á fundi Umhverfis- og skipulagsráðs 9. apríl 2014

Skipulags- og matslýsing vegna deiliskipulags

Vogabyggð 1, 2 og 3 samþykkt á fundi Umhverfis- og
skipulagsráðs 30. apríl 2014 og borgarráði 8. maí 2014

Deiliskipulag

Unnið samhliða fyrir Vogabyggð 1, 2 og 3

Aðalskipulagsbreyting

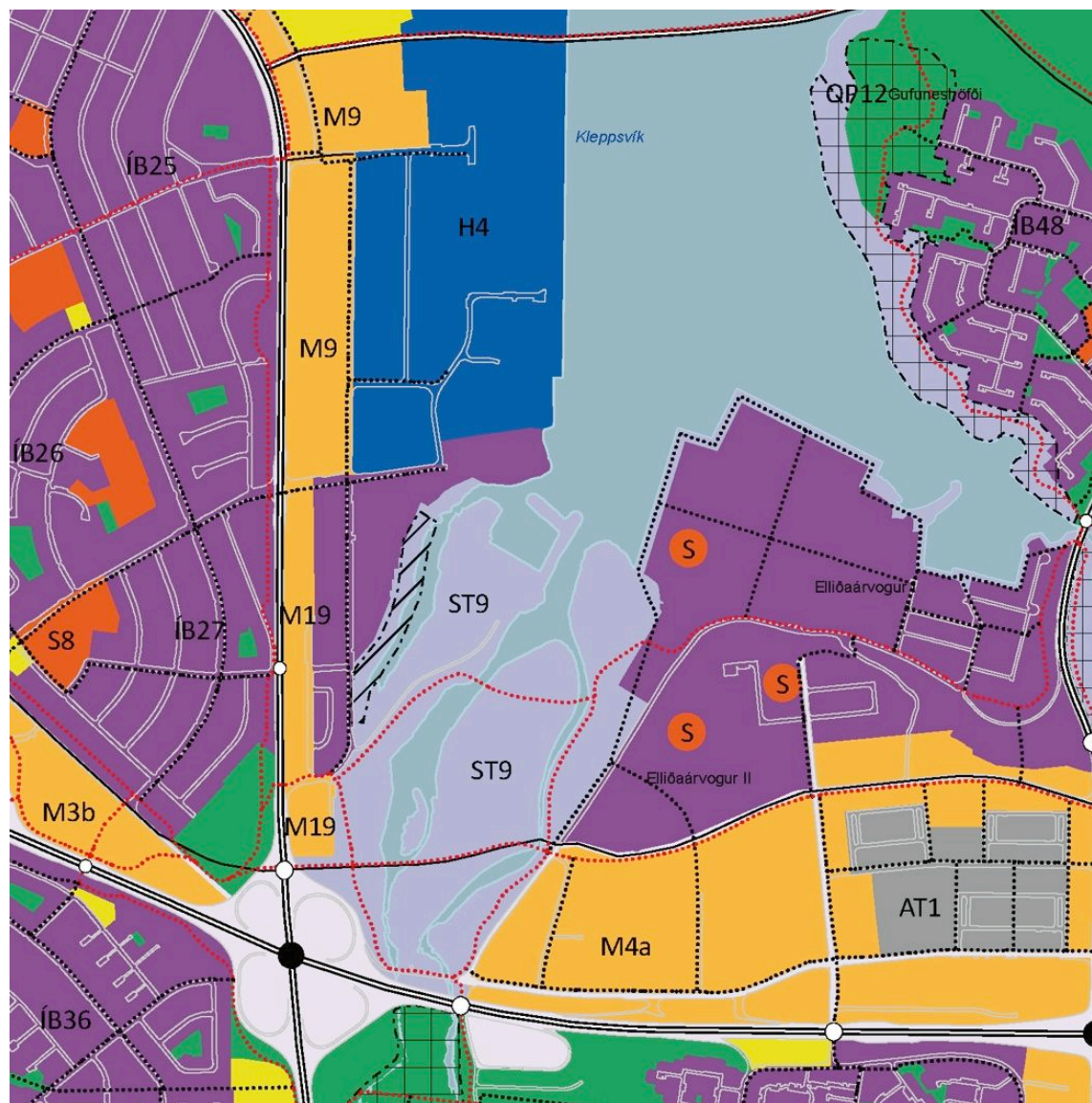
Skipulags- og matslýsing vegna aðalskipulagsbreytinga auglýst 2.2.2015

Þ52 Vogabyggð.

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

M19 Knarrarvogur.

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



Vogabyggð 1

Gelgjutangi

Deiliskipulag í vinnslu

Vogabyggð 2

Norðursvæði

Deiliskipulag í vinnslu

Vogabyggð 3

Miðsvæði

Deiliskipulag í vinnslu

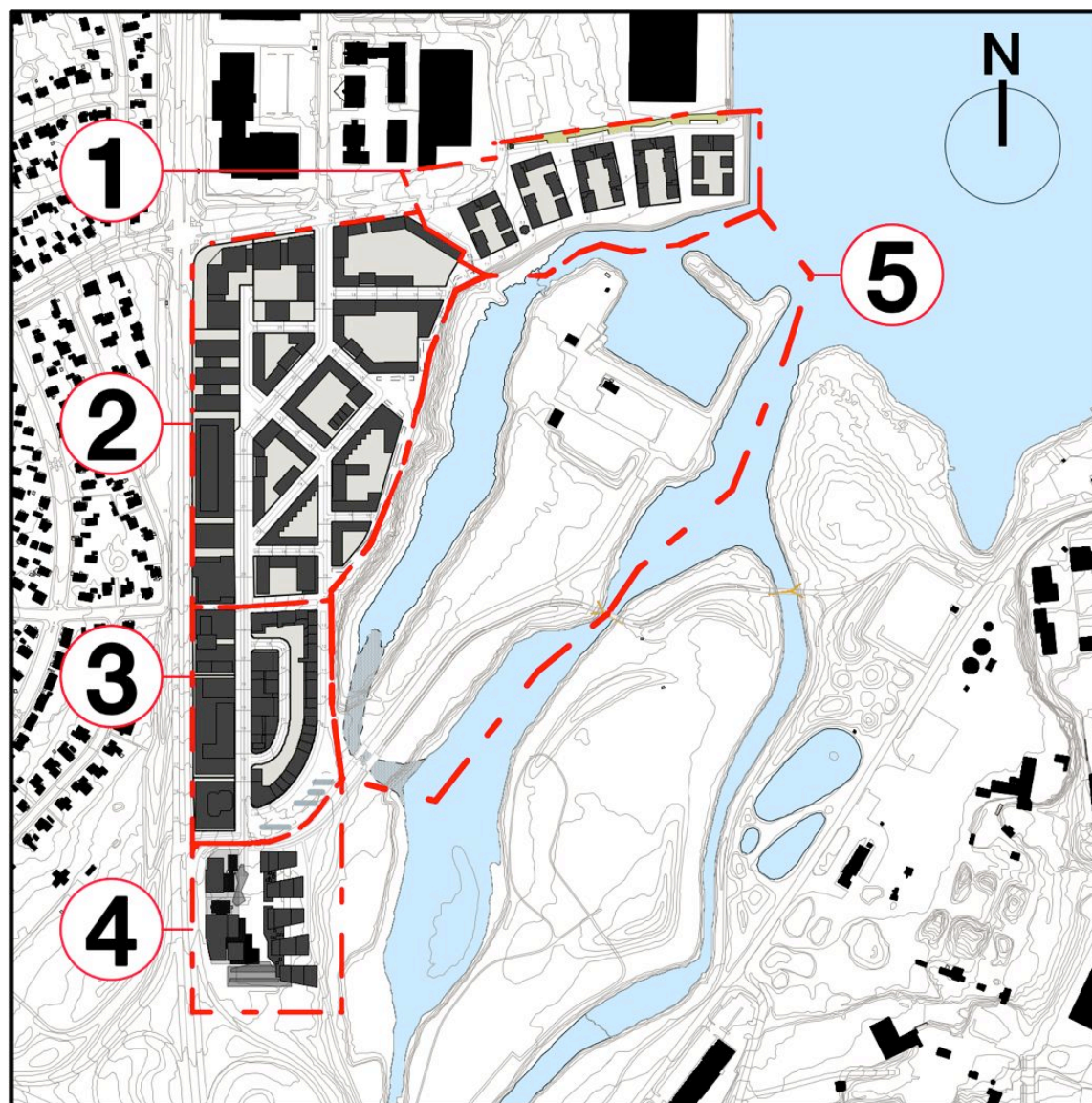
Vogabyggð 4

Suðursvæði

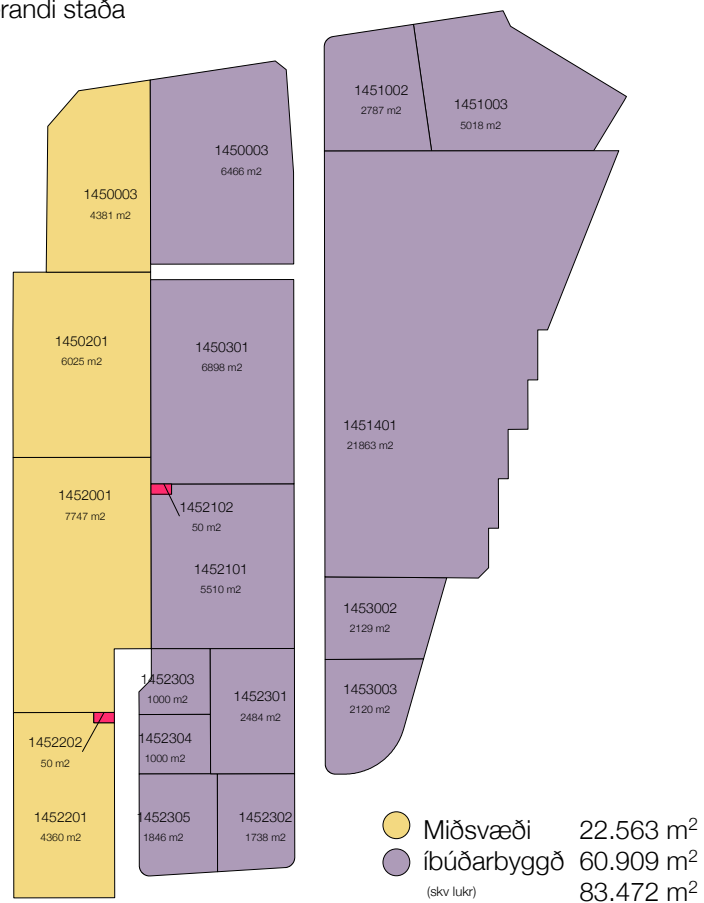
Vogabyggð 5

Naustavogur

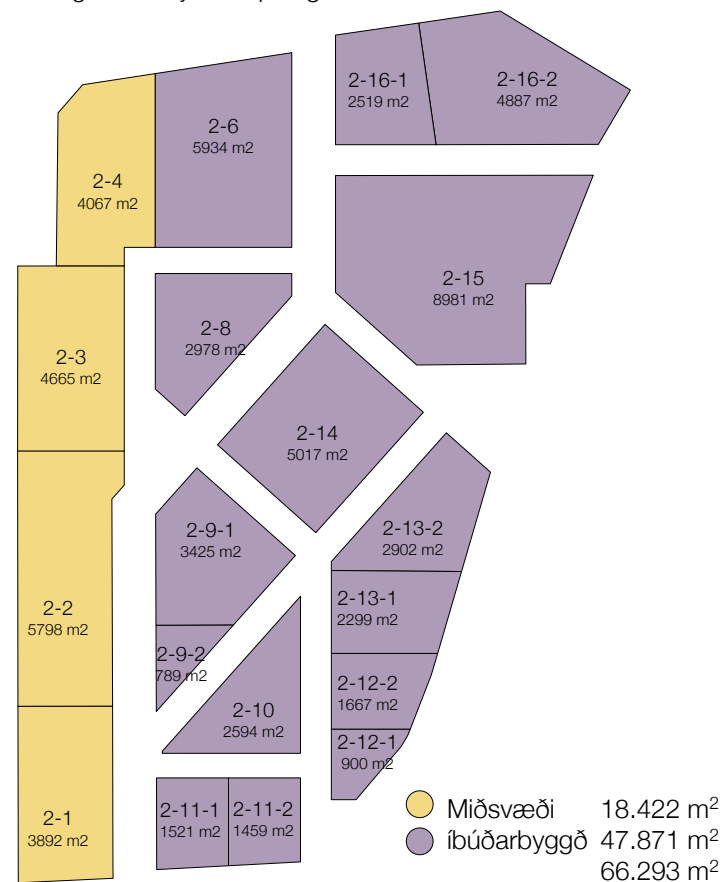
Snarfarahöfn



Núverandi staða



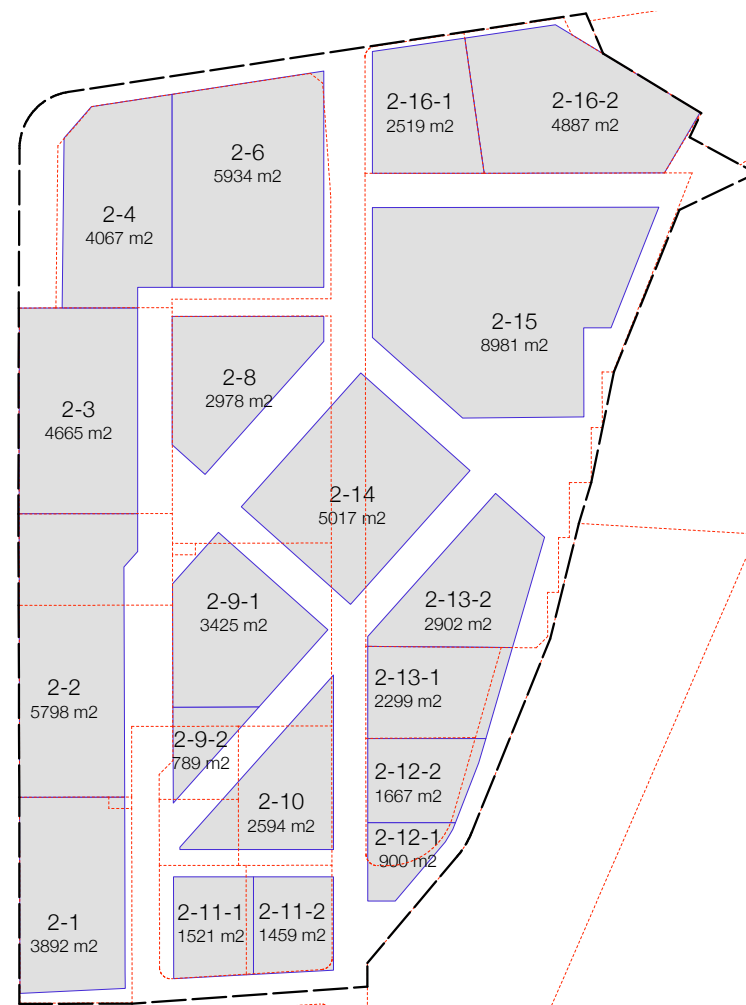
Tillaga að breyttu skipulagi



Ný lóðarmörk, núverandi byggingar



Ný lóðarmörk, núverandi lóðarmörk

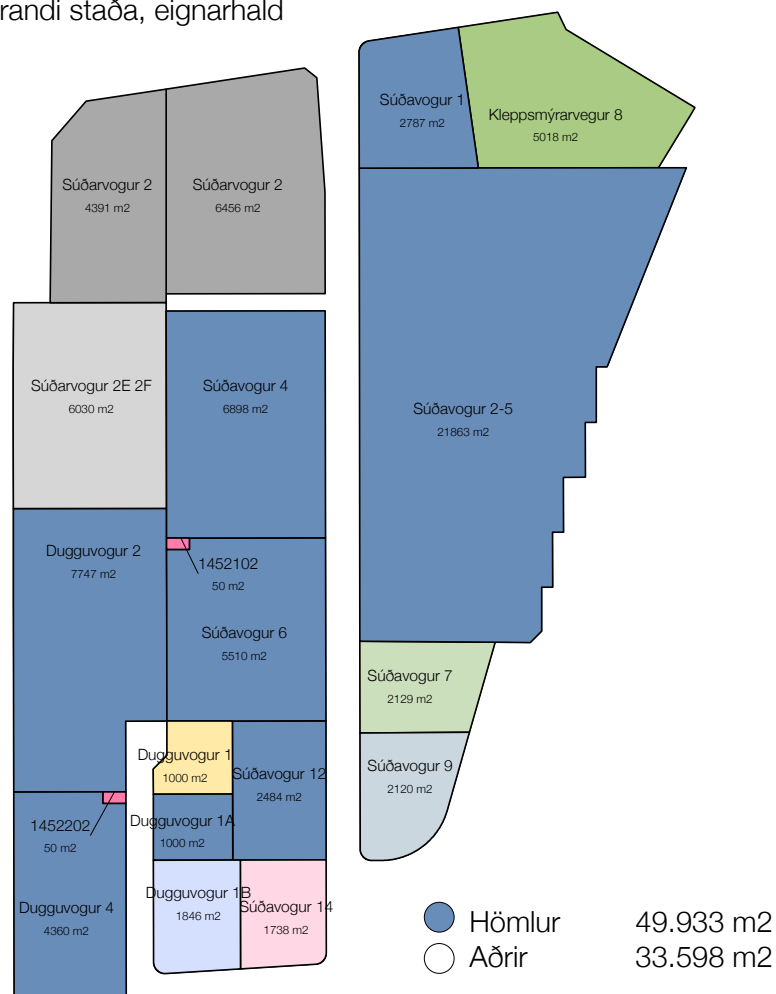


LANDNR	STADGR	HEITI	HNR	Núverandi Lóð m2 LUKR	Hömlur - núverandi lóðir	Lóðarskipting	Nýjir byggingarreitir	Byggingarmagn ofanjarðar	Byggingarreitir Hömlur	Byggingarmagn Hömlur	Ný lóð á nýjum reit
105603	1451003	Kleppsmýrarvegur	8	5.018		8,2%	3944	6.584			2-16-2
105602	1451002	Súðarvogur	1	2.787	2.787	4,6%	2191	3.657	2.191	3.657	2-16-1-H
105601	1451401	Súðarvogur	3-5	21.863	21.863	35,9%	17184	28.687	17.184	28.687	2-15-H
105598	1450301	Súðarvogur	4	6.898	6.898	11,3%	5422	9.051	5.422	9.051	2-8-H
105606	1452101	Súðarvogur	6	5.510	5.510	9,0%	4331	7.230	4.331	7.230	2-9-1-H
105615	1453002	Súðarvogur	7	2.129		3,5%	1673	2.794			2-13-1
105616	1453003	Súðarvogur	9	2.120		3,5%	1666	2.782			2-12-2
105610	1452301	Súðarvogur	12	2.484	2.484	4,1%	1952	3.259	1.952	3.259	2-10-H
105611	1452302	Súðarvogur	14	1.738		2,9%	1366	2.281			2-11-2
105612	1452303	Dugguvogur	1	1.000		1,6%	786	1.312			2-9-2
105613	1452304	Dugguvogur	1A	1.000	1.000	1,6%	786	1.312	786	1.312	2-12-1-H
190750	1452305	Dugguvogur	1B	1.845		3,0%	1450	2.421			2-11-1
105599	1450003	Súðarvogur	2	6.466		10,6%	5082	8.484			2-6
105607	1452102	Súðarvogur	6A	50		0,1%	39	66	39	66	2-14-H
Íbúðarbyggð				60.908	40.542	100% 	47872	79.920	31.904	53.263	
105599	1450003	Súðarvogur	2	4.381		19,4%	3.577	8.422			2-4
105597	1450201	Súðarvogur	2E 2F	6.025		26,7%	4.919	11.583			2-3
105605	1452001	Dugguvogur	2	7.746	7.746	34,3%	6.325	14.892	6.325	14.892	2-2-H
105608	1452201	Dugguvogur	4	4.360	4.360	19,3%	3.560	8.382	3.560	8.382	2-1-H
105609	1452202	Dugguvogur	0	50		0,2%	41	96	41	96	2-1-H
Miðsvæði				22.562	12.106	100% 	18.422	43.375	9.925	23.370	
Samtals				123.295			66.294		41.830	76.632	

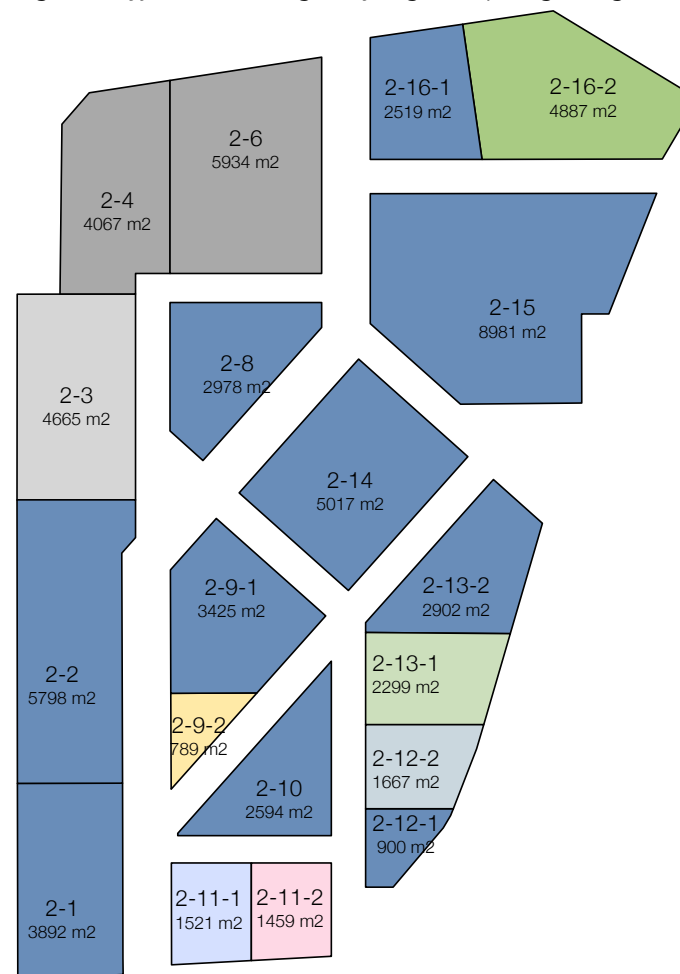
Reitir - Miðsvæði	Núverandi byggingar m2 á miðsvæði AR2010-30	Byggingarreitir m2	Miðsvæði byggingarmagn ofanjarðar m2	Vöðbotar- byggingarmagn ofanjarðar m2	Fjöldi bílastæða 1P/100m2	Blageymslur 30m2/bílastæði	Heildar- byggingarmagn m2	Þéttleiki á reit ofanjarðar	Þéttleiki á reit, heild	Hömlur Byggingarreitir m2	Hömlur byggingarmagn ofanjarðar m2
2 - 1 Hömlur	2825	3892	9718	6893	97	2915	12633	2,5	3,2		0
2-1 H Aukið NLH	0	526	1240	1240	12	372	1612	2,4	3,1	526	1240
2-1 Dugguvogur 4	2824,8	3560	8382	5557	84	2515	10897	2,4	3,1	3560	8382
2-1 Dugguv. 0, kvöð	0	41	96	96	1	29	125	2,4	3,1	41	96
2 - 2 Hömlur	3861,1	5798	13652	9790	137	4095	17747	2,4	3,1		
2-2 Dugguvogur 2	3861,1	5798	13652	9790						5798	13652
2 - 3	4198,2	4665	11583	7385	116	3475	15058	2,5	3,2	0	0
2-3 Súðarvogur 2E-2F	4198,2	4919	11583	7385							
Ath		-254	0								
2 - 4	1342,4	4067	8422	7080	84	2527	10949	2,1	2,7	0	0
Ath.		490	0								
2-4 Súðarvogur 2 v.	1342,4	3577	8422	7080	84	2527	10949	2,4	3,1		
Samtals	12227	18422	43375	31148	434	15928	69021			9925	23369
Reitir - Íbúðarbyggð	Núverandi byggingar m2 á íbúðarsvæði AR2010-30	Byggingarreitir m2	Íbúðarbyggð byggingarmagn hámark	Vöðbotar- byggingarmagn ofanjarðar m2	Fjöldi íbúða 120m2/íbúð	Blageymslur VB1 og VB2 30m2/bílastæði* VB3 jarðhæð	Heildar- byggingarmagn m2	Þéttleiki á reit ofanjarðar	Þéttleiki á reit, heild	Hömlur Byggingarreitir m2	Hömlur byggingarmagn ofanjarðar m2
2 - 6 og 2-7	574	5934	8484	7910	71	2121	10605	1,4	1,8	0	0
2-6 Súðarvogur 2	574	5082	8484	7910	71	2121	10605	1,7	2,1		
Ath.		852		0	0	0	0	0,0	0,0		
2 - 8	0	2978	4972	4972	41	1243	6215	1,7	2,1		
2-8 Hömlur		2978	4972	4972						2978	4972
2 - 9	225	4214	7035	6767	59	1759	8794	1,7	2,1	0	0
2-9 Súðarv. 6, Hömlur	0	3389	5657	5657	47	1414	7072	1,7	2,1	3389	5657
2-9 Dugguvogur 1	202	786	1312	1110	11	328	1640	1,7	2,1		
Súðarvogur 6A, kvöð	22,5	39	66	43	1	16	82	1,7	2,1	39	66
2 - 10 Hömlur	0	2594	4331	4331	36	1083	5413	1,7	2,1	0	0
2-10 Hömlur	0	2594	4331	4331	36	1083	5413	1,7	2,1	2594	4331
2 - 11	1914	2980	4701	2788	39	1175	5877	1,6	2,0		
2-11-2 Súðarvogur 14	866	1366	2281	1415	19	570	2851	1,7	2,1		
2-11-1 Dugguvogur 1B	1047,6	1450	2421	1373	20	605	3026	1,7	2,1		
Ath.		164	0	0	0						
2 - 12	972	2567	4285	1810	36	1071	5357	1,7	2,1	0	0
2-12-2 Súðarvogur 9	972	1666	2782	1810	23	695	3477	1,7	2,1		
2-12-1 Hömlur		901	1504	1504	13	376	1880			901	1504
2 - 13	3041	5201	8683	5642	72	2171	10854	1,7	2,1	0	0
2-13-1 Súðarvogur 7	3040,5	1673	2794	-247	23	698	3492	1,7	2,1		
Ath. 2299		626								626	
2-13-2 Súðarv. 5-H	0	2902	5889	5889	49	1472	7362	1,7	2,1	2902	5889
2 - 14 Hömlur	0	5017	8376	8376	70	2094	10470	1,7	2,1		
2-14 Súðarvogur 5-H.	0	5017	8376	8376						5017	8376
2 - 15 Hömlur	10034	8981	16689	4959	139	4172	20862	1,9	2,3		
2-15 Súðarv. 5-Hömlur	10034,1	8981	14993	4959	139					8981	14993
Ath. aukið NLH			1696		14					0	1696
2 - 16 Hömlur	5120	7406	12364	7244	103	3091	15455	1,7	2,1	0	0
2-16-1 Sv. 1 H.	2526	2519	3657	1131	30	914	4571	1,5	1,8	2519	3657
2-16-1 Sv. 1 H.			2123	2123	18						2123
2-16-2 Km. 8, kvöð		943								943	
2-16-2 Kleppsmýrarv.r	2593,6	3944	6584	3991	55	1646	8230	1,7	2,1		
Samtals	21878	47872	79920	49827	625	18737	93686			30888	53263

Núverandi lóðarhafar á nýjum byggingarreitum

Núverandi staða, eignarhald



Tillaga að nýjum lóðum og breyting á skipulagstillögu



Samfélag

Gæði byggðar

Almenningsrými

Samgöngur

Vistkerfi og minjar

Orka og auðlindir

Mannvirki



Áherslur og leiðarljós deiliskipulags

Fjölbreytileiki

Mynda ákjósanlegt fyrirkomulag íbúðarhúsnæðis í bland við atvinnuhúsnæði, skrifstofur, verslun og þjónustu.

Fjölbreytt íbúðarhúsnæði

Sérbýli/raðhús, hæðir, efri hæðir atvinnuhúsnæðis, fjölbýli
Stórar og smáar íbúðir, einstaklings- til fjölskylduíbúða.
Félagslegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreign

Almennt viðmið um hlutfall íbúðagerða á reitum/lóðum með fleiri en 25 íbúðir

2 herbergi og minna 20%,
3 herbergi 25%,
4 herbergi 35%,
5 herbergi og stærra 20 %

Atvinnuhúsnæði, skrifstofustarfsemi, verslun, þjónusta og léttur iðnaður:

Smáfyrirtæki, stórfyrirtæki
Einkafyrirtæki, opinber fyrirtæki, stofnanir
Verslanir, veitingastaðir, þjónusta, smáiðnaður, skrifstofur



Hugmyndir um staðsetningu leik- grunn- og unglingaskóla

Áhersla er lögð á 3-5 hæða byggð

Heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi

Útsýni yfir sjóinn og fjallahringinn frá sem flestum íbúðum

Skjól

Sól



Gæði byggðar

Hjóla- og göngustígar

Afmarkaðar hjólareinar í aðalgötu

Tenging við stofnstígakerfi borgarinnar

Strætisvagnar

Hugmyndir um samgöngumiðstöð á svæði 4,
Strætisvagnar eiga leið um aðalgötu hverfisins

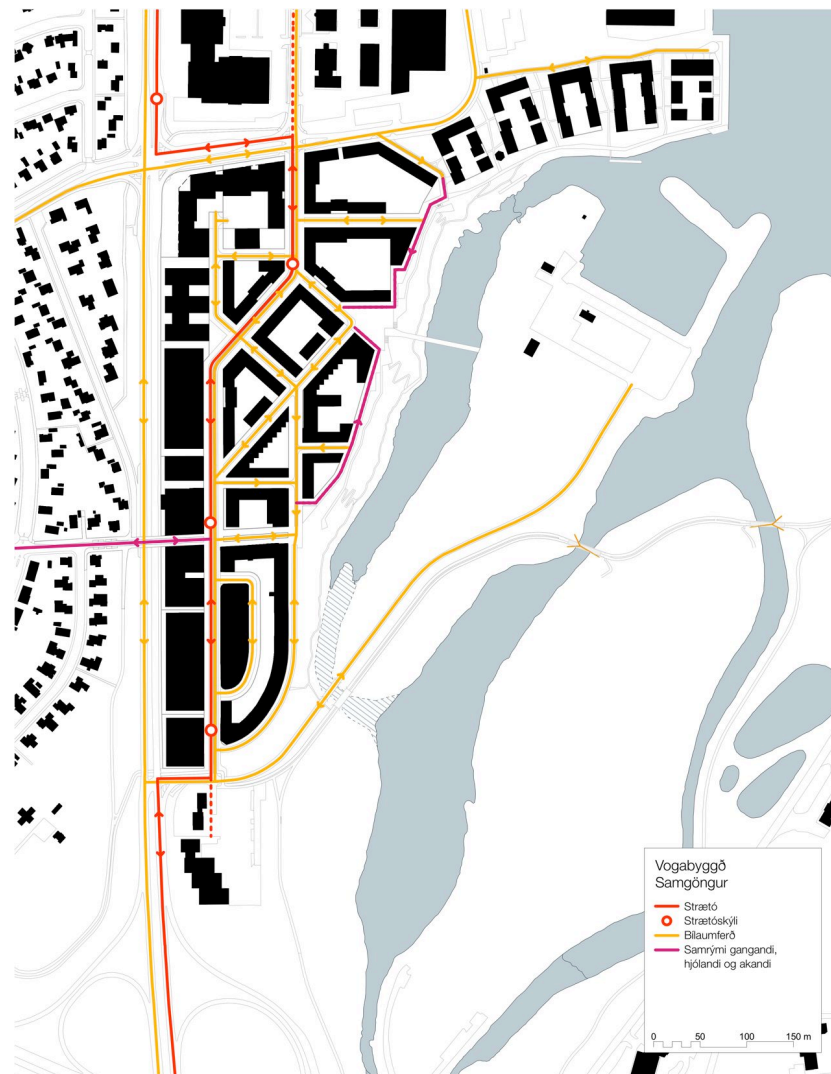
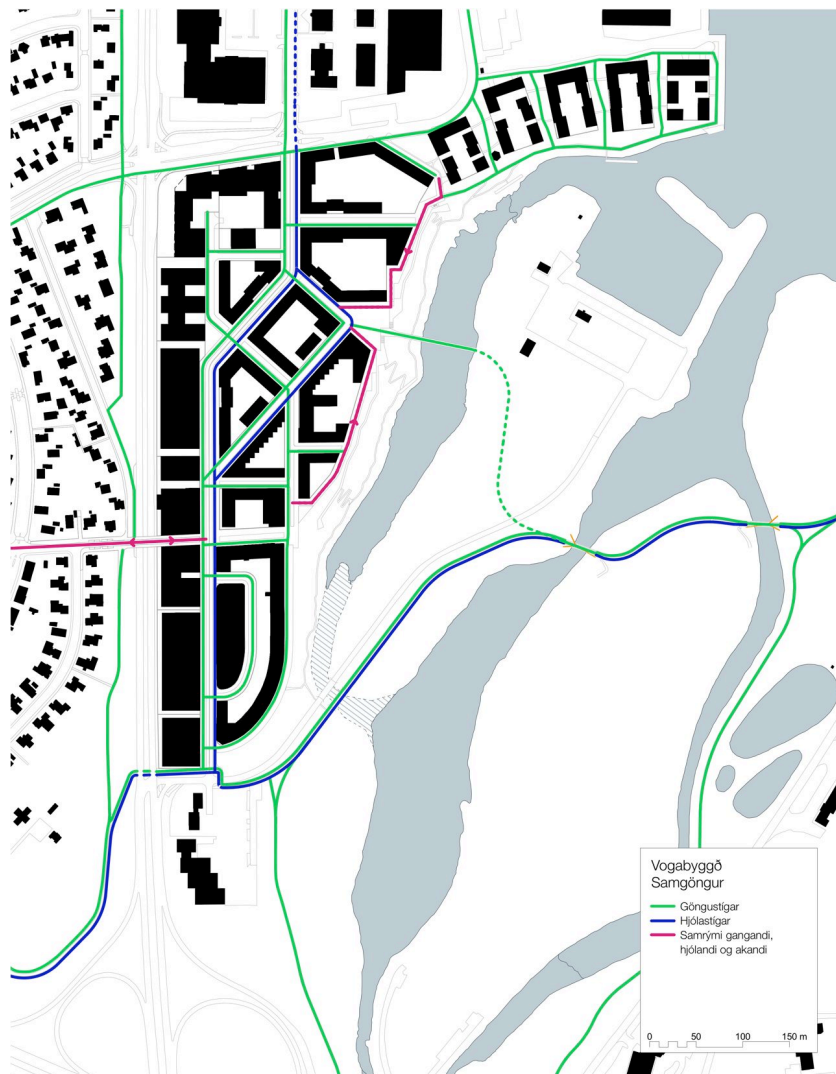
Bílar

Takmarkað framboð bílastæða í götu

Bílgeymslur á reitum

1 P/120m² íbúðarhúsnæði

1P/100m² atvinnuhúsnæði



Samgöngur – í vinnslu



Aõalgatan



Aõalgatan

Strandsvæði

Sameiginlegir garðar

Sérgarðar

Götur

Torg

Leiksvæði



Almenningsrými



Torg



Sameiginlegur garður á reit



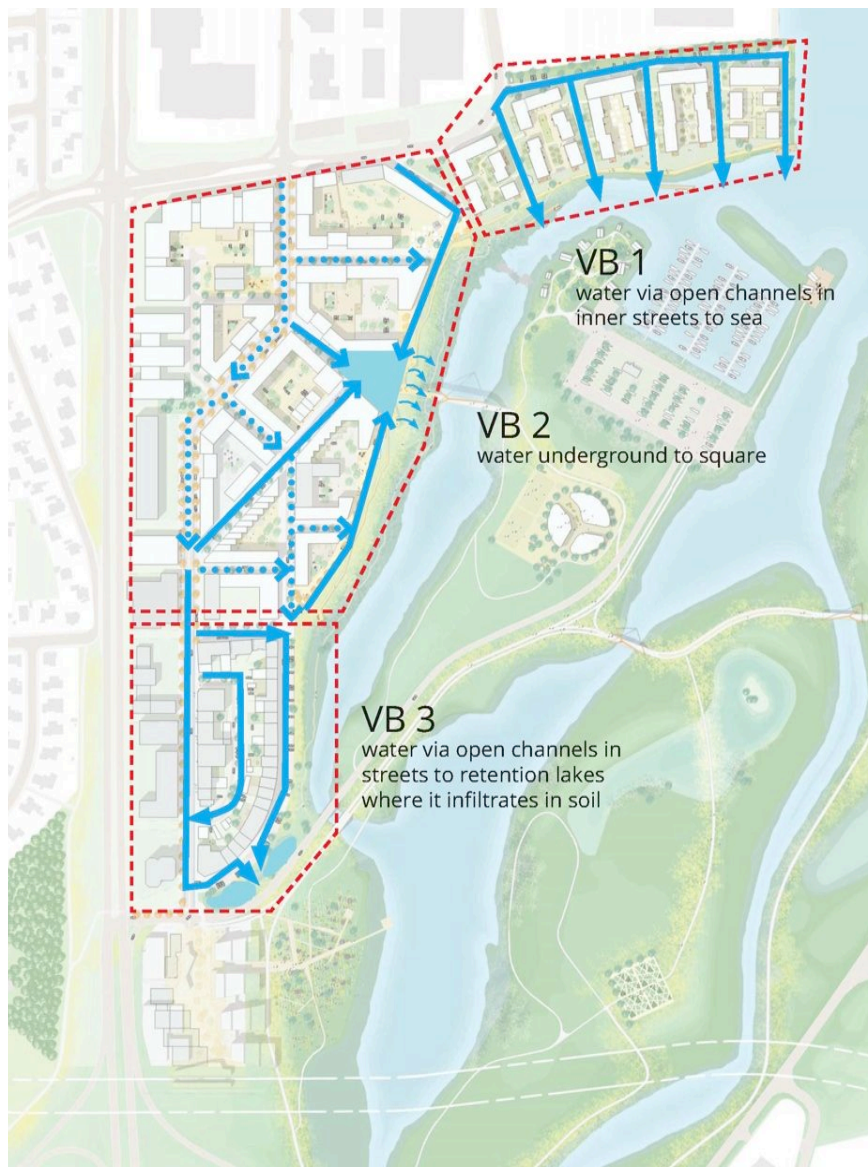
Strandstígur

Umhverfisgæði í sjávarsíðu



Ýmsir hönnuðir, erlend verkefni

Strandgatan



VB 1



VB 2



VB 3





Mannvirki

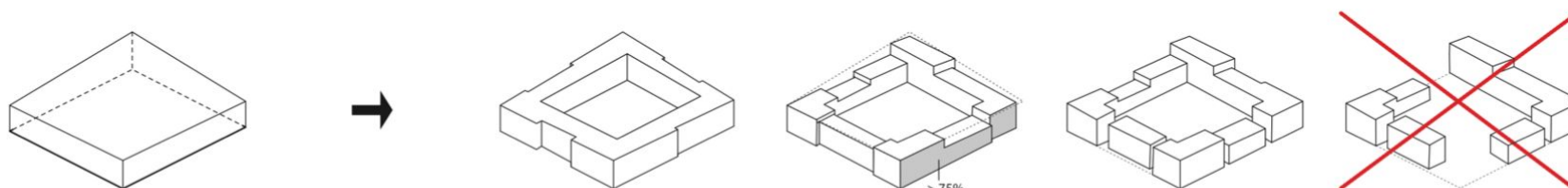
Aldagömul gildi byggingarlistar, varanleiki, fegurð og notagildi eru grundvöllur framþróunar á vistvænni byggingartækni, sem tekið verður tillit til í framkvæmda- og byggingarskilmálum.

Lögð verður áhersla á:

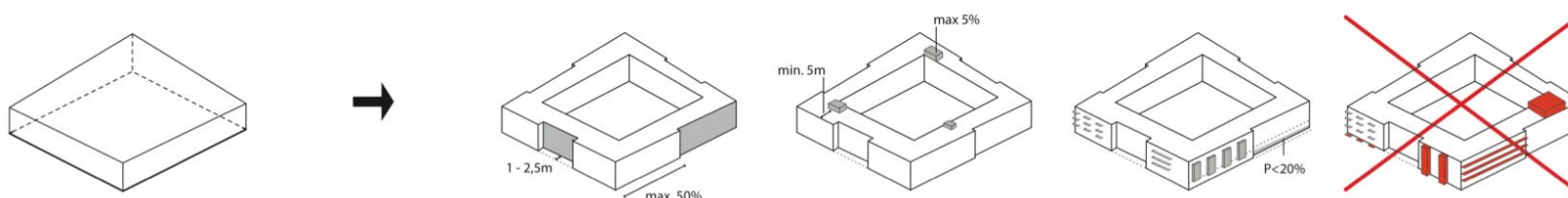
- vandaða hönnun og samræmda efnisnotkun
- heildstætt og fallegt yfirbragð.
- notagildi, ásýnd og gæði almenningsrýmis og svæða.
- að nýta vistvæn byggingarefni eins og kostur er í alla mannvirkjagerð.



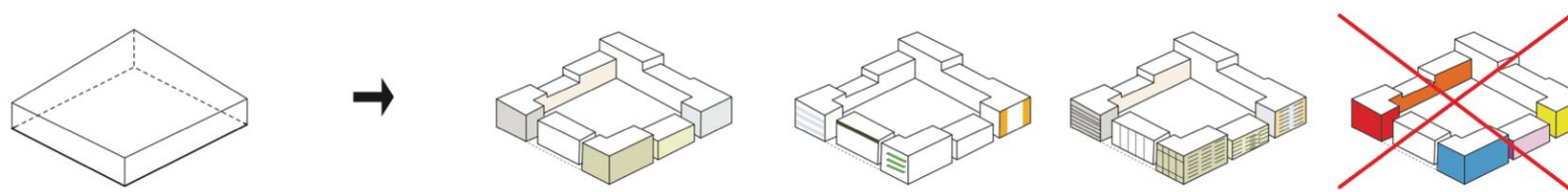
Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar



Leiðarvísir um innskot og útbyggingar



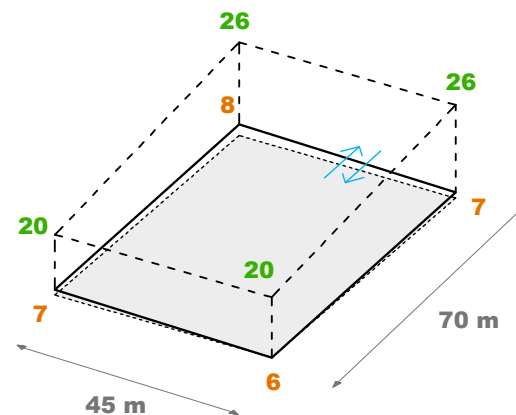
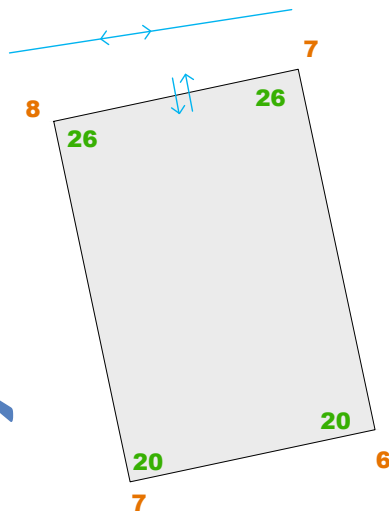
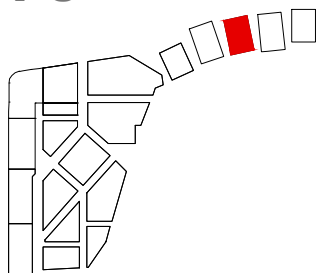
Leiðarvísir um efnis- og litaval





Efnisval – í vinnslu

1-3



Reitur 1-3

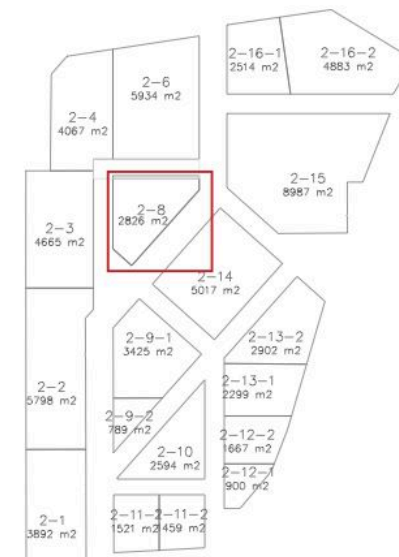
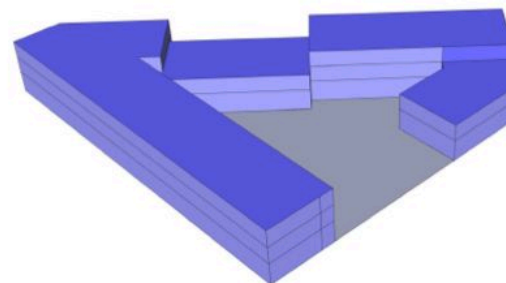
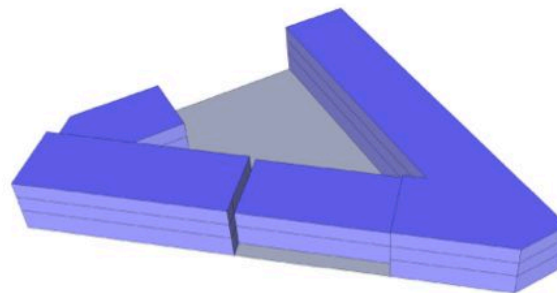
	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Byggingarreitur m2	3150		
Heildarbyggingarmagn m2	8795	5863	
Byggingarmagn ofanjarðar m2	7036	4691	2-5 hæðir
Fjöldi íbúða stk.	59	39	2 herb. 15%, 3 herb. 25%, 4 herb. 40%, 5 herb. og stærra 20 %
Fjöldi bílastæða stk.	59	39	
Bílgeymslur m2	1759	1173	
Hjólageymslur m2	469	313	
Sameiginlegur garður		788	25% af byggingarreit lágmark
Garðar utan byggingarreits			Um 700m2 garðar utan byggingarreit eru sameign/ sérnotafletir

Sérskilmálar – í vinnslu

Preliminary conclusion: Program fits easily

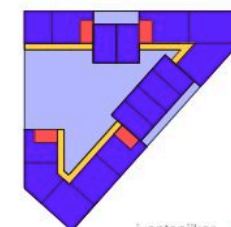
Reitr - Miðsvæði	Núverandi byggingar m ² á miðsvæði AR2010-30	Byggingarmeir m ²	Miðsvæði byggingarmagn ofanjarðar m ²	Víðbótar- byggingarmagn ofanjarðar m ²	
2-1 Hömlur	2825	3892	9718	6893	21%
2-1 H Aukið NLH	0	526	1240	1240	
2-1 Dugguvogur 4	2824,8	3560	8382	5557	
2-1 Dugguv. 0, kvöð	0	41	96	96	
2-2 Hömlur	3861,1	5798	13652	9790	31%
2-2 Dugguvogur 2	3861,1	5798	13652	9790	
2-3	4198,2	4665	11583	7385	25%
2-3 Súðarvogur 2E-2F	4198,2	4919	11583	7385	
Ath.		-254	0		
2-4	1342,4	4067	8422	7080	22%
Ath.		490	0		
Sæbr.	1342,4	3577	8422	7080	
Samtals	12227	18422	43375	31148	1,00
		18422	43375		
		0	0		

Reitr - Íbúðarbyggð	Núverandi byggingar m ² á íbúðarsvæði AR2010-30	Byggingarmeir m ²	Íbúðarbyggð byggingarmagn hámark	Víðbótar- byggingarmagn ofanjarðar m ²	
2-6 og 2-7	574	5934	8484	7910	12%
2-6 Súðarvogur 2	574	5082	8484	7910	
Ath.		852	0	0	
2-8	0	2978	4972	4972	6%
2-8 Hömlur	225	4214	7035	6767	9%
2-9	0	3389	5657	5657	
2-9 Súðarv. 6, Hömlur	202	786	1312	1110	
Súðarvogur 6A, kvöð	22,5	39	66	43	
2-10 Hömlur	0	2594	4331	4331	5%
2-10 Hömlur	0	2594	4331	4331	
2-11	1914	2980	4701	2788	6%
2-11-2 Súðarvogur 14	866	1366	2281	1415	
2-11-1 Dugguvogur 1B	1047,6	1450	2421	1373	
Ath.		164	0	0	
2-12	972	2567	4285	1810	5%
2-12-2 Súðarvogur 9	972	1666	2782	1810	
2-12-1 Hömlur		901	1504	1504	
2-13	3041	5201	8683	5642	11%
2-13-1 Súðarvogur 7	3040,5	1673	2794	-247	
Ath.	2299	626			
2-13-2 Súðarv. 5-H	0	2902	5889	5889	
2-14 Hömlur	0	5017	8376	8376	10%
2-14 Súðarvogur 5-H.	0	5017	8376	8376	
2-15 Hömlur	10034	8981	16689	4959	19%
2-15 Súðarv. 5-Hömlur	10034,1	8981	14993	4959	
Ath. aukið NLH			1696		
2-16 Hömlur	5120	7406	12364	7244	15%
2-16-1 Sv. 1 H.	2526	2519	3657	1131	
2-16-1 Sv. 1 H.			2123	2123	
2-16-2 Kmv. 8, kvöð		943			
2-16-2 Kleppsmýrarv.r	2593,6	3944	6584	3991	
Samtals	21878	47872	79920	49827	100%
		47872	79920		
		0	0		



Drawn:

2-8
Plot: 2.826m²
Building: 4.894m²
Courtyard: 917m²



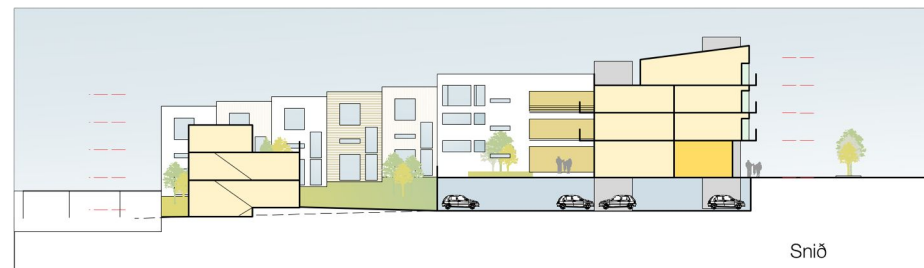
ivantspijker felixx

Possible parcelling

Reitur 2-9 byggingarmagn – í vinnslu



Grunnmynd 3. hæð



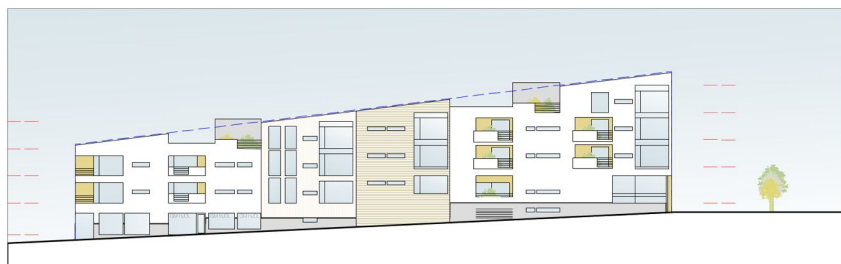
Íbúðafjöldi	65
Meðalstærð	122 m²
Grn-K hæð	694 m²
Grn-1 hæð	1.918 m²
Grn-2 hæð	2.166 m²
Grn-3 hæð	1.453 m²
Grn-4 hæð	543 m²
Samt íbúðir	6.774 m²
Grn-K hæð	280 m²
Grn-1 hæð	554 m²
Verslunarrými	834 m²
Sameign	1.140 m²
Bilgeymsla	2.173 m²
Flatarmál án bilageymslu	8.748 m²
Heild	10.921 m²
P-Lágmark	83

Vogabyggð 2 Dæmi 2-14 Efri hæðir / snið



Grunnmynd 2. hæð

Reitur 2-14 dæmi um uppbyggingu – í vinnslu

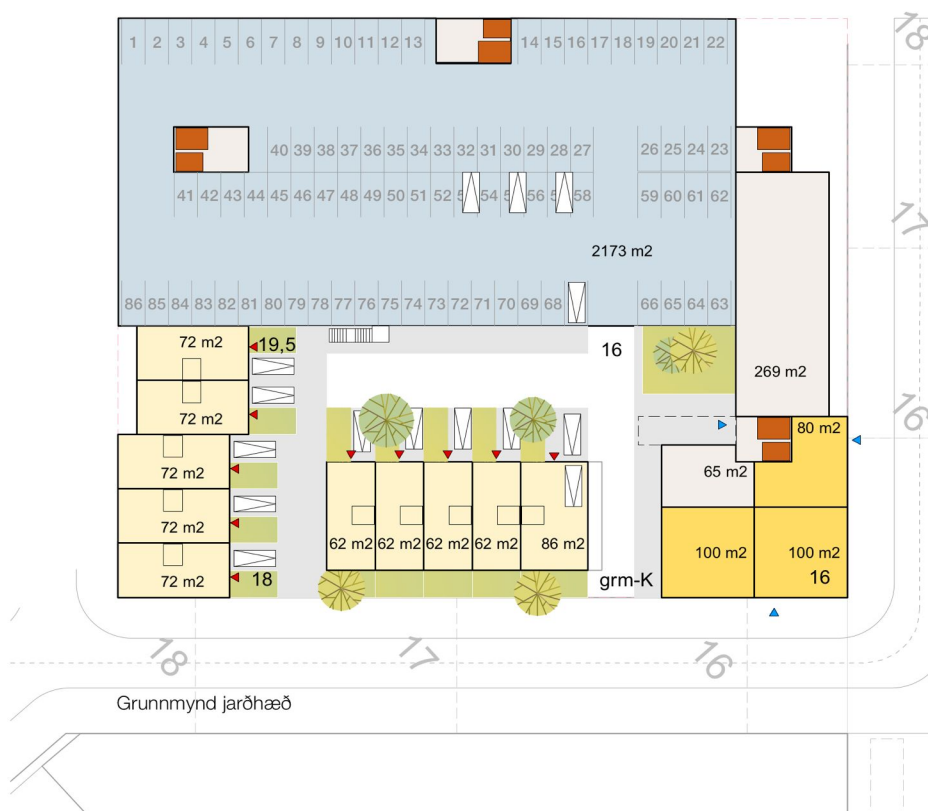


Útlit suðaustur



Útlit norðvestur

Vogabyggð 2 Dæmi 2-14 Götuhæðir / útlit

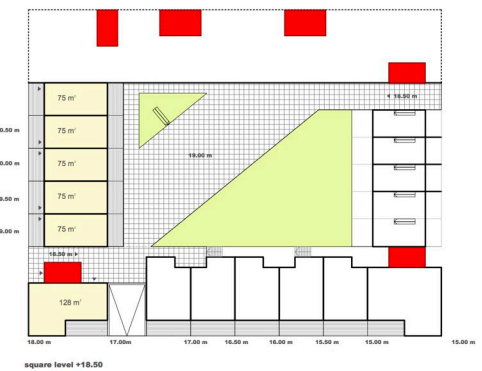
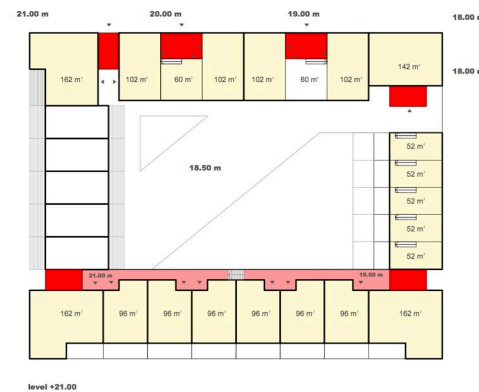
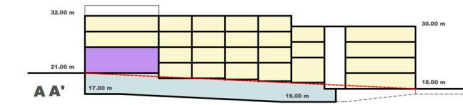
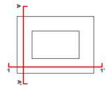


Reitur 2-14 dæmi um uppbyggingu – í vinnslu

PLOT 2-14

level	housing units	area m ²
level +15	11	902
level +18.50	6	478
level +21	13	1180
level +24	27	2410
level +27	17	1560
level +30	1	142
Total	75	6552

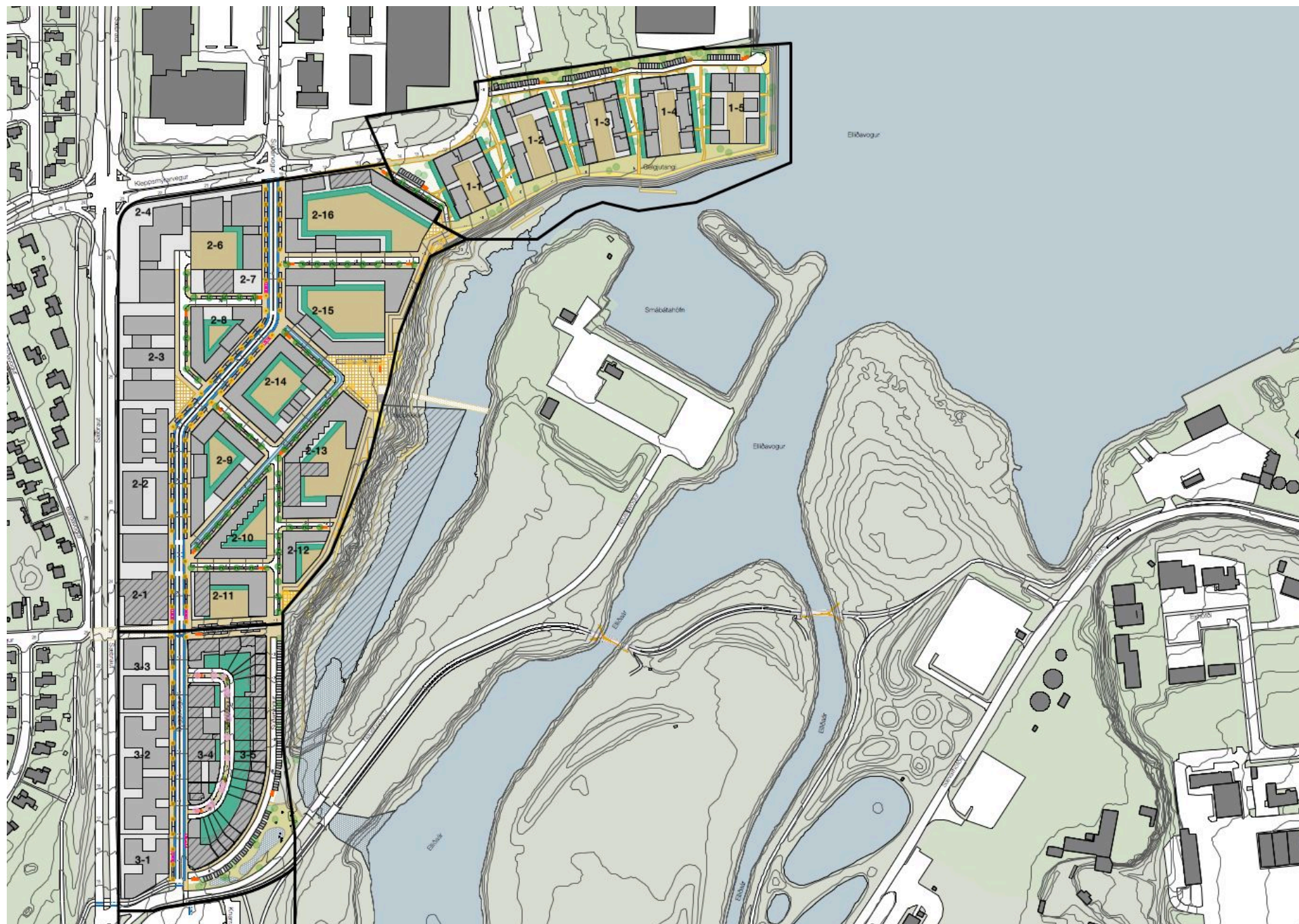
parking	95	2470
commercial	—	1000



Reitur 2-14 dæmi um uppbyggingu – í vinnslu



Vogabyggð



Vogabyggð - yfirlitsmynd