

Hagsmunaaðilakynning 30. júní 2015

Vogabyggð 3

Umbreyting byggðar nýtt deiliskipulag



jvantspijker
Urbanism Architecture Research bv

felixx REALIZING
HAPPY
ENVIRONMENTS

Teiknistofan TRÖÐ

- Skipulagsferlið
- Skipting 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

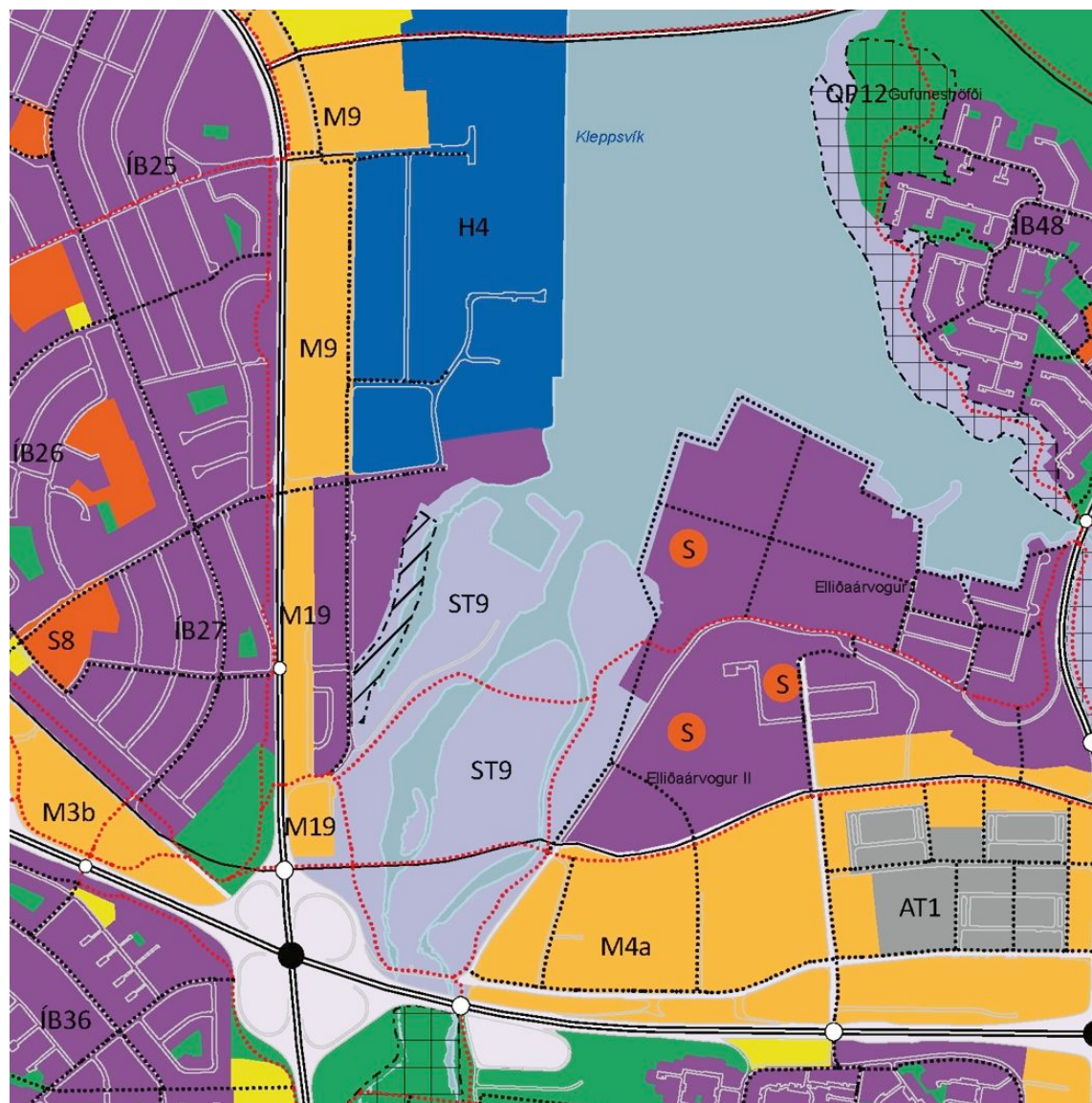
Skipulags- og matslýsing vegna aðalskipulagsbreytinga auglýst 2.2.2015

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

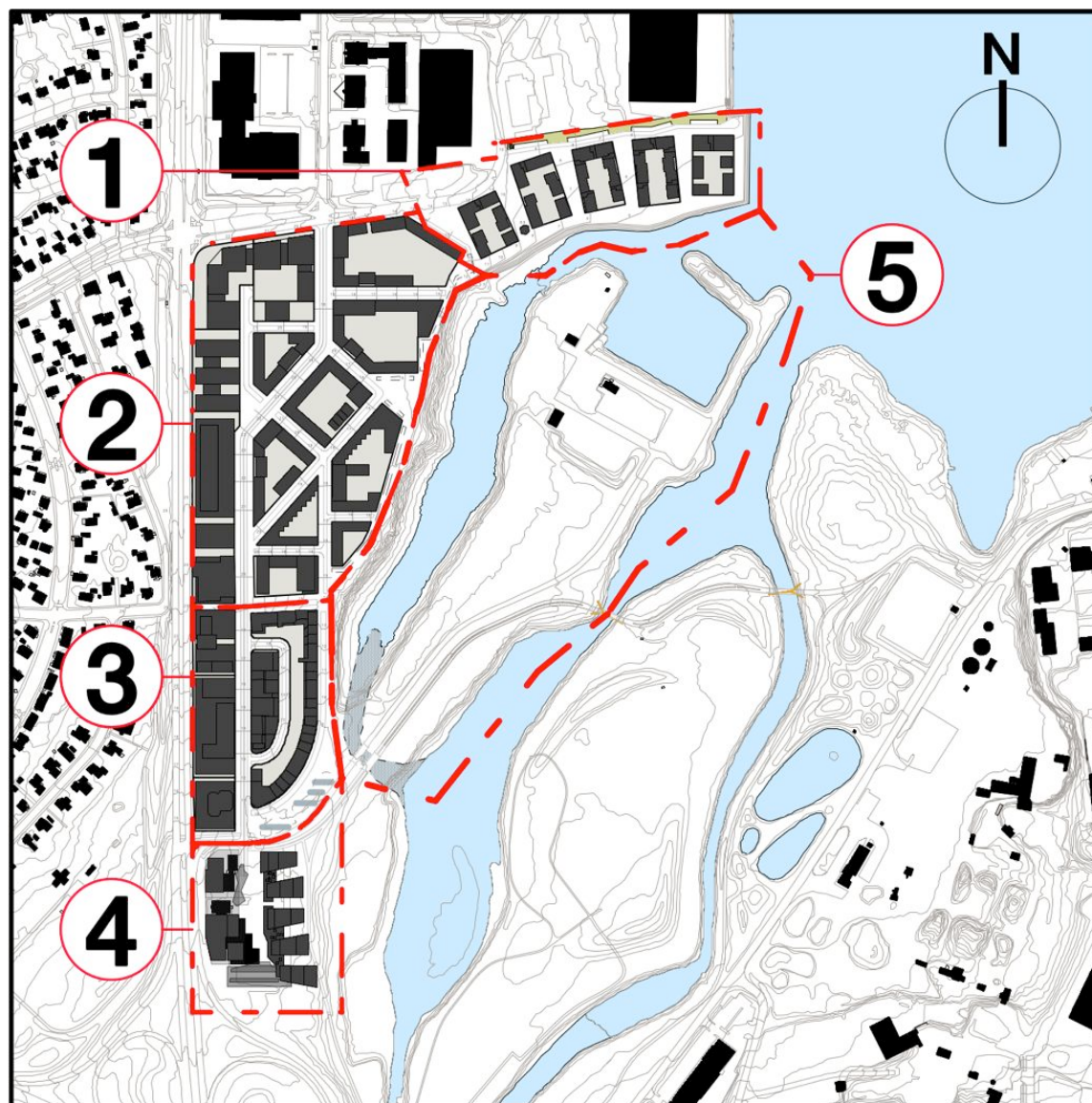
Vogabyggð 4

Suðursvæði

Vogabyggð 5

Naustavogur

Snarfarahöfn



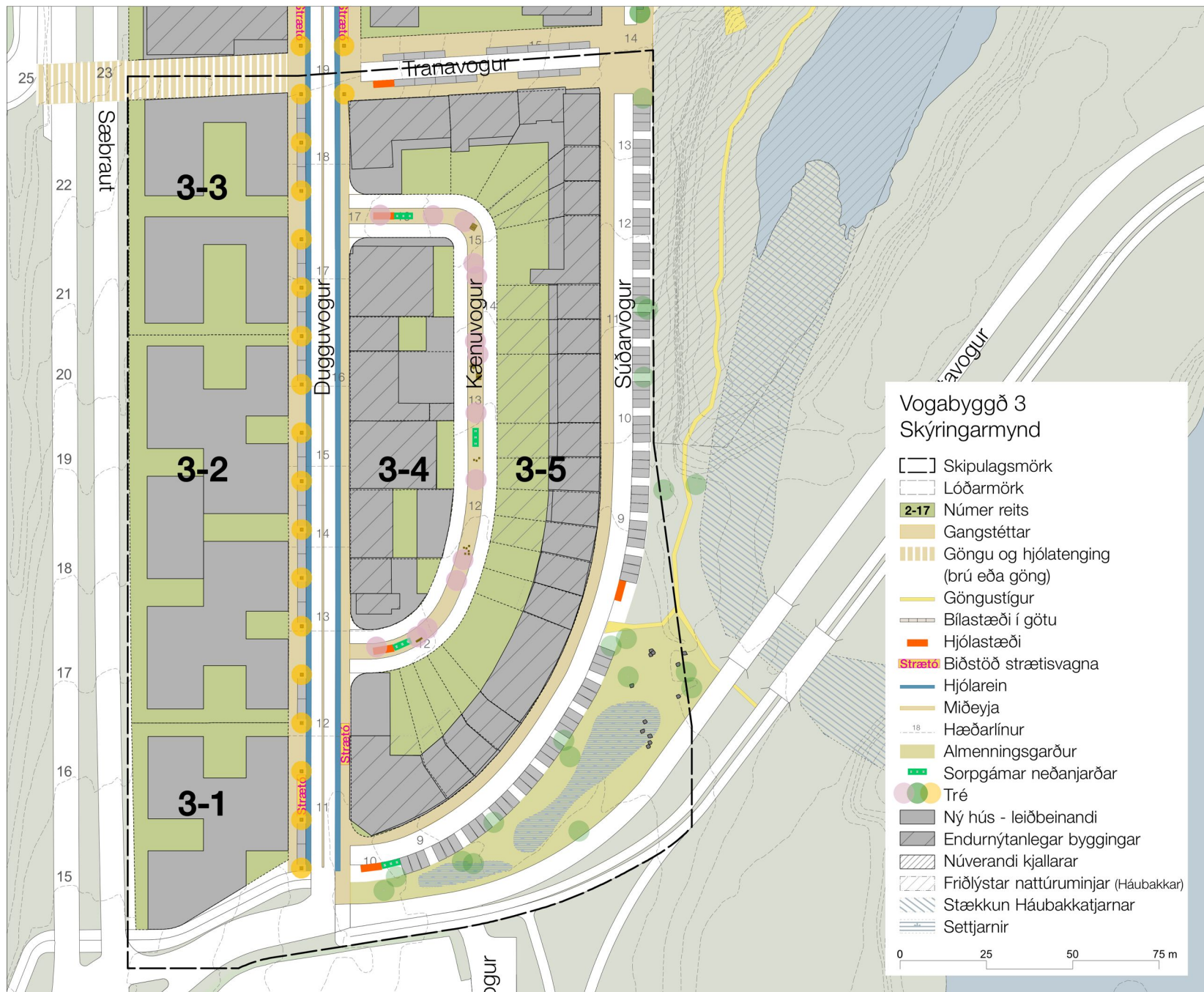
- Landnotkun er skilgreind sem miðsvæði og íbúðarbyggð.
- Nánari skilgreining á landnotkun fyrir hvern reit eða lóð kemur fram í sérskilmálum.
- Tafla sýnir hámarksuppbyggingu á öllum fjórum skipulagssvæðum byggðarsvæða Vogabyggðar. Taflan er tvískipt og sýnir annarsvegar uppbyggingu á miðsvæði og hinsvegar uppbyggingu í íbúðarbyggð.

Skipulagssvæði - Miðsvæði	Núverandi byggingar m2 á miðsvæði AR2010-30	Miðsvæði byggingarmagn hámark	Fjöldi bílastæða 1P/100m2	Bílageymslur 30m2/bílastæði	Heildar byggingarmagn
Vogabyggð 1	0	0	0	0	0
Vogabyggð 2 (2,4ha)	12579	43374	434	13012	56386
Vogabyggð 3 (1,5ha)	7752	27109	271	8133	35241
Vogabyggð 4 (1,9ha)	3736	34338	343	10301	44639
Samtals - Miðsvæði	24067	104820	1048	31446	136266

Skipulagssvæði - Íbúðarbyggð	Núverandi byggingar m2 á íbúðarbyggð AR2010-30	Íbúðarbyggð byggingarmagn hámark	Fjöldi íbúða 120m2/íbúð	Bílageymslur VB1 og VB2 30m2/bílastæði* VB3 jarðhæð	Heildar- byggingarmagn
Vogabyggð 1 (3,4ha)	6932	34272	286	8568	42840
Vogabyggð 2 (7,4ha)	24297	79920	666	19980	99900
Vogabyggð 3 (2,0ha)	17942	16340	136	10144	26484
Vogabyggð 4	0	0	0	0	0
Samtals - íbúðarbyggð	49171	130532	1088	38692	169224
			906		
Samtals - Vogabyggð	73237	235352	1088	70138	305490

*VB3 atvinnuhúsnæði á jarðhæð /kjallara

Heildarbyggingarmagn í Vogabyggð



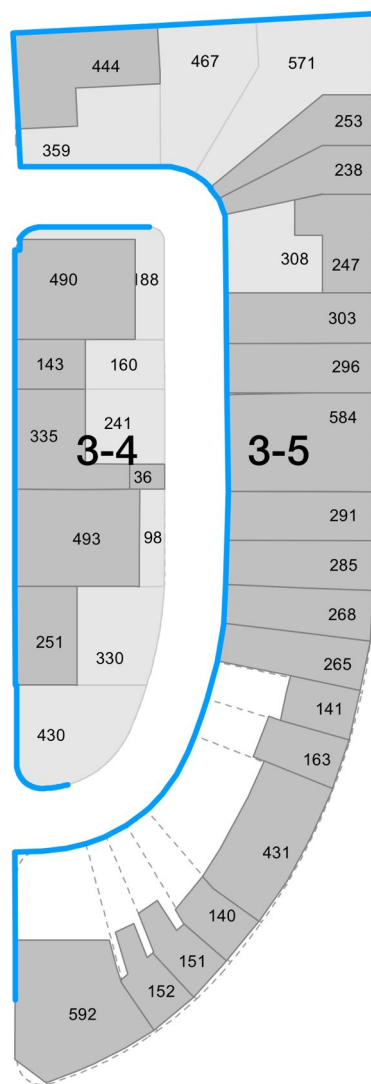
Skýringarmynd

● Núverandi	K 3-4	Núv	1748
● Nýtt	K 3-4	Nýtt	1447
— Neðanjarðar	K 3-4	Samt:	3195
	K 3-5	Núv	5244
	K 3-5	Nýtt	1705
	K 3-5	Samt:	6949

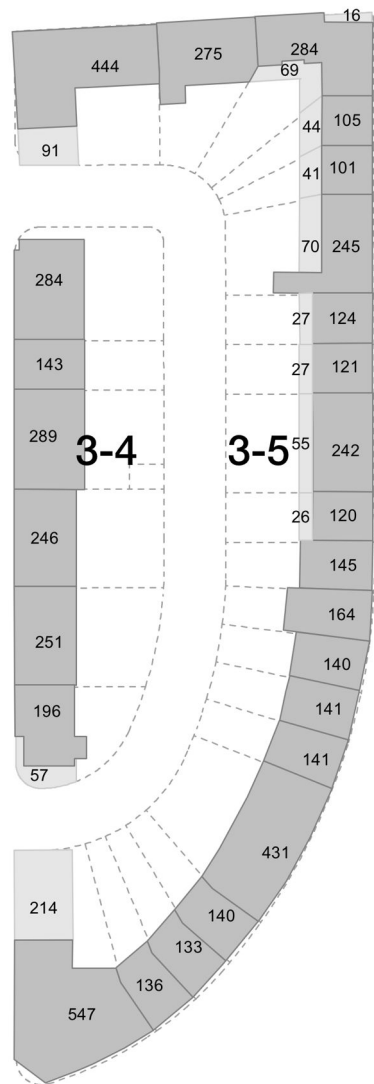
1H 3-4	Núv	1409
1H 3-4	Nýtt	57
1H 3-4	Samt:	1466
1H 3-5	Núv	4179
1H 3-5	Nýtt	680
1H 3-5	Samt:	4859

● Núverandi	2H 3-4	Núv	1213
● Nýtt	2H 3-4	Nýtt	246
	2H 3-4	Samt:	1459
	2H 3-5	Núv	3421
	2H 3-5	Nýtt	1348
	2H 3-5	Samt:	4769

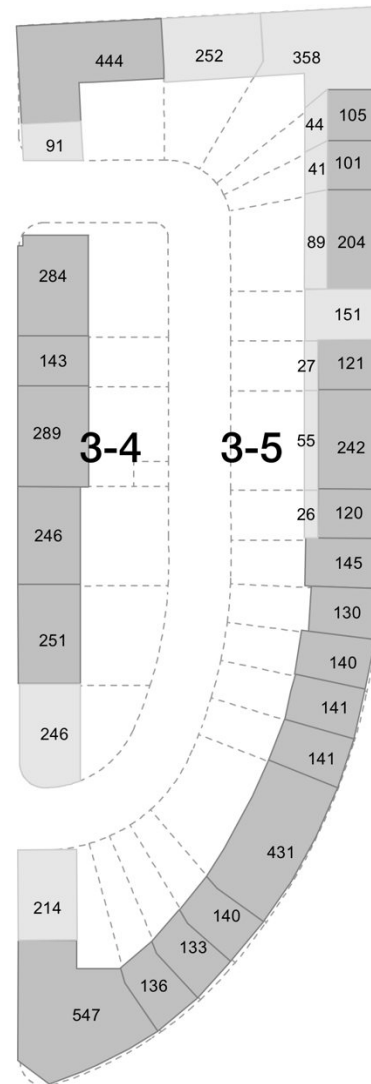
3H 3-4	Nýtt	888
3H 3-5	Nýtt	2899



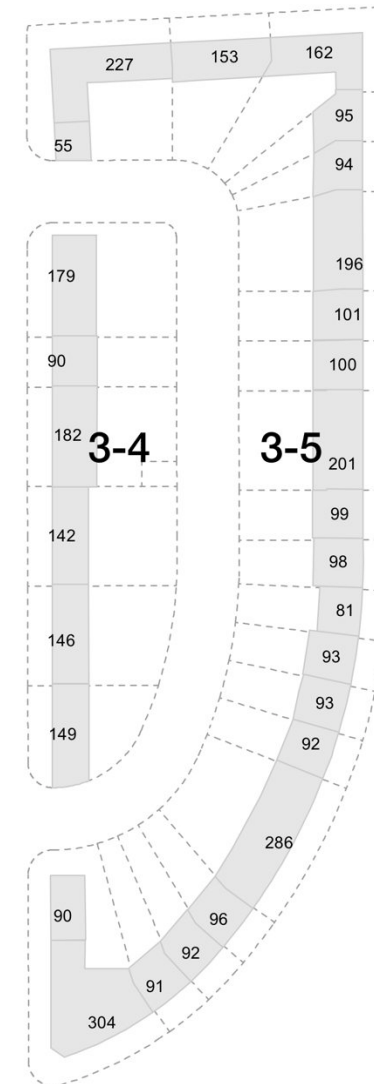
Kjallari / jarðhæð



1 hæð

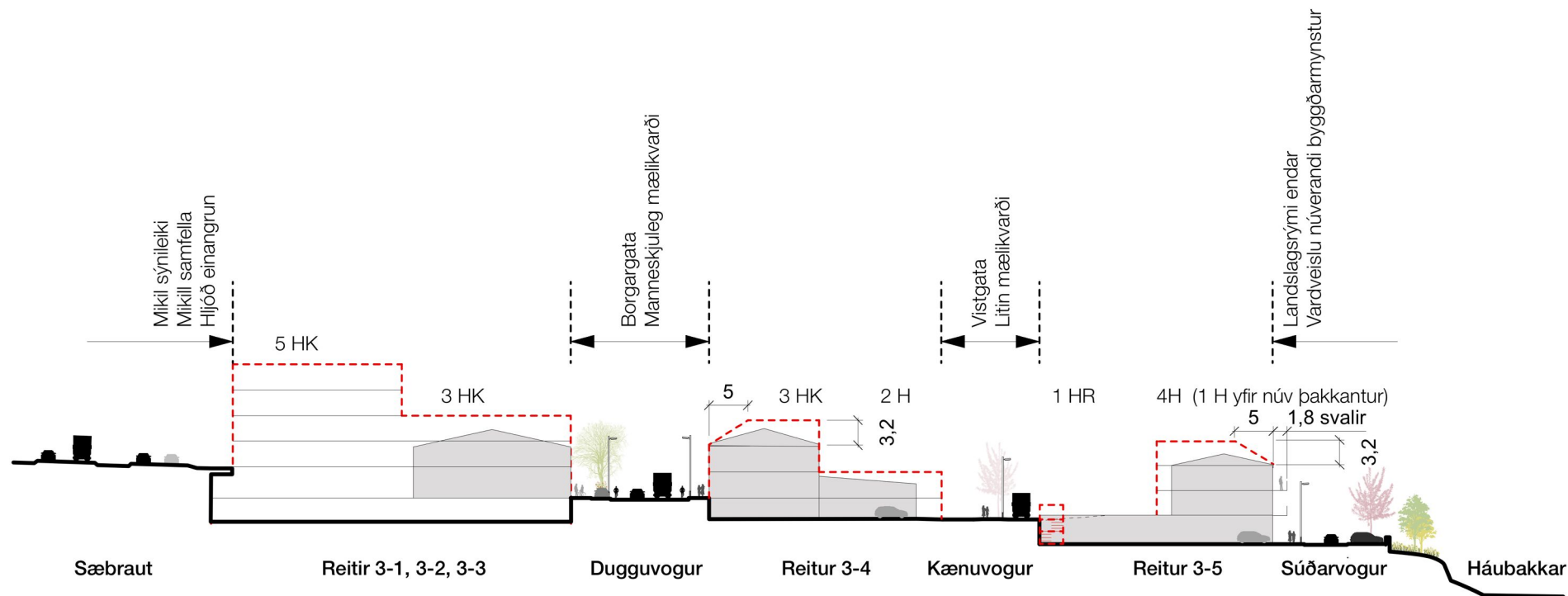


2 hæð



3 hæð / ris

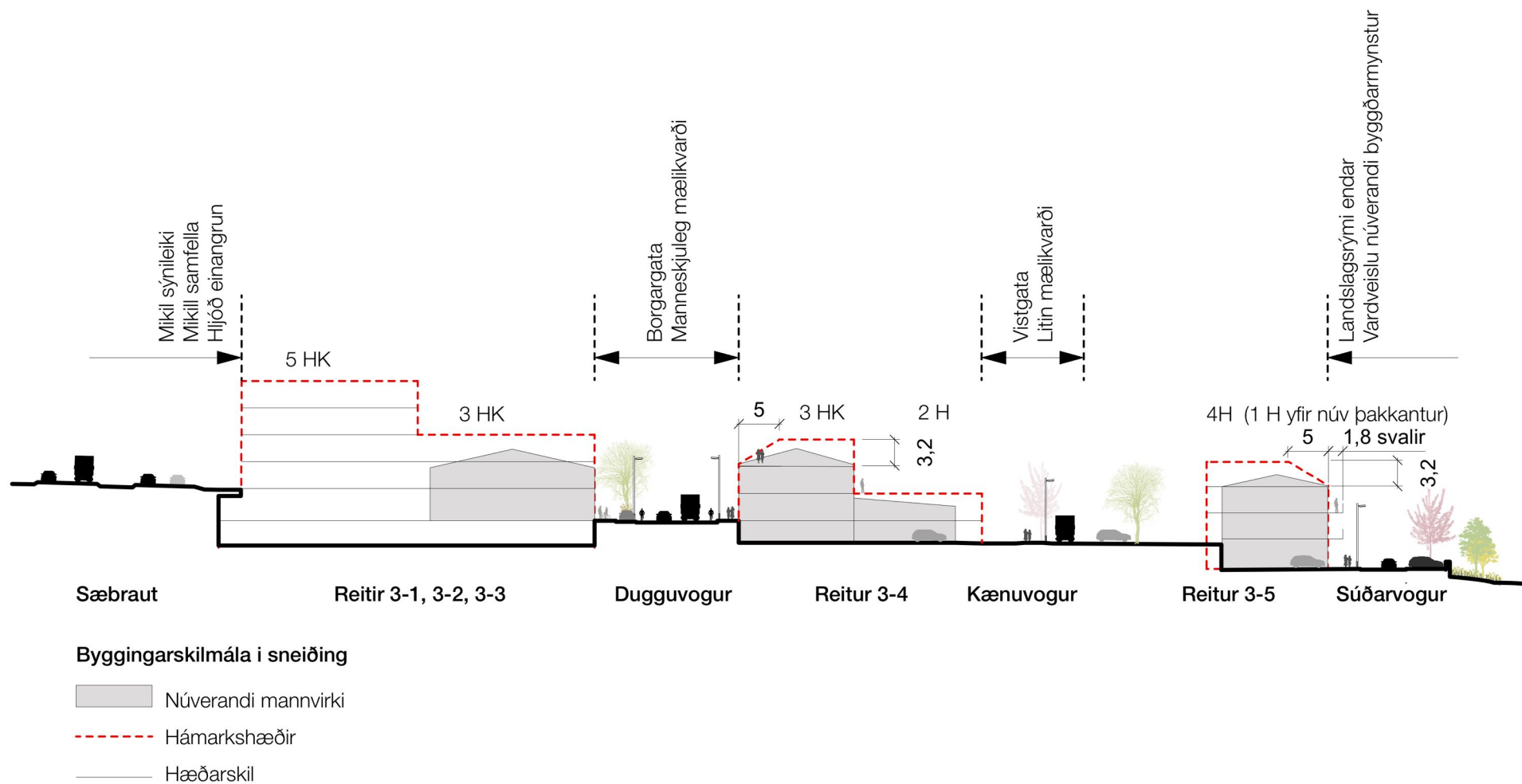
Núverandi byggingar og uppbyggingarmöguleikar



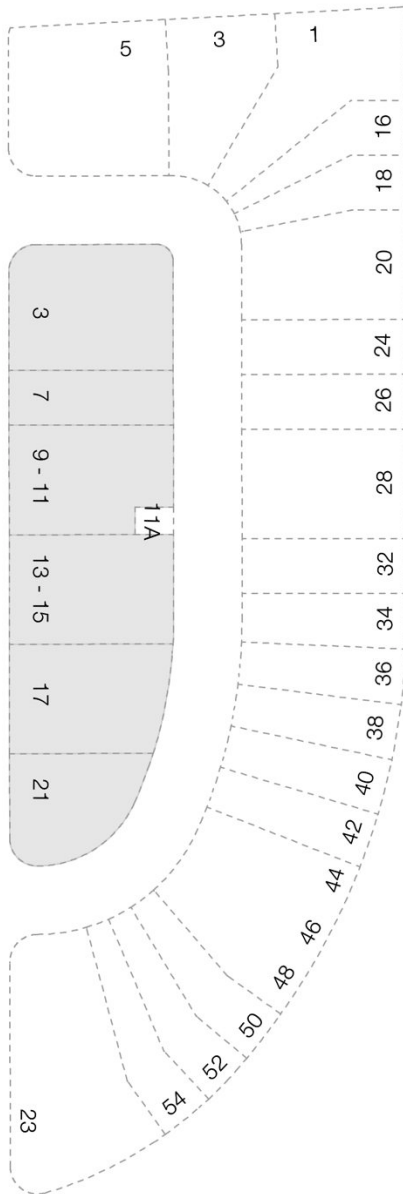
Byggingarskilmála i sneiðing

- Núverandi mannvirki
- Hámarkshæðir
- Hæðarskil
- Aðkoma / rýmingarleið úr kjallara

Núverandi byggingar og uppbyggingarmöguleikar

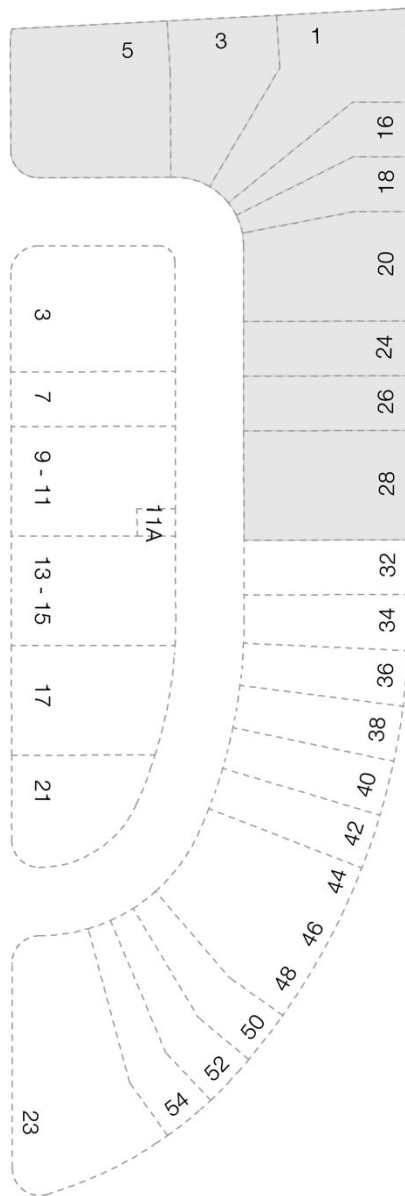


Núverandi byggingar og uppbyggingarmöguleikar



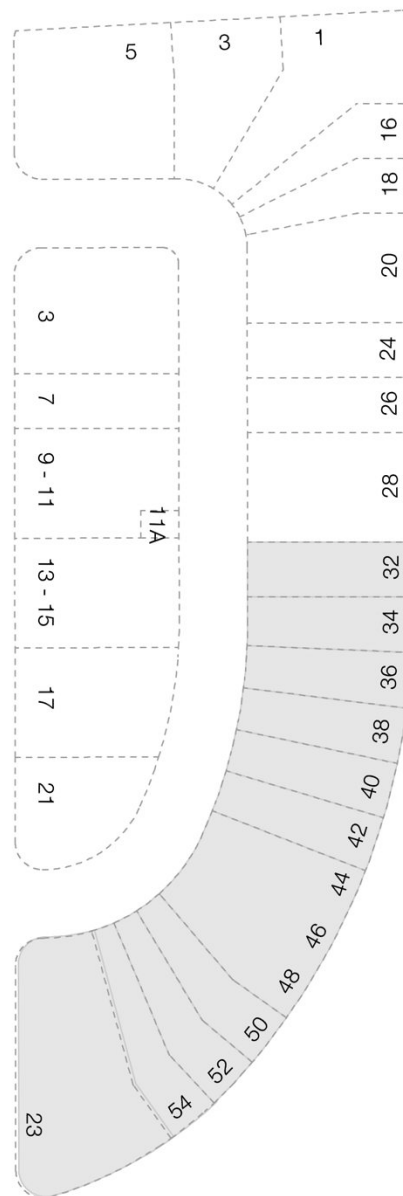
lóð	hæð	flatarmál	
Dugquvoður 3	K 3-4	Nýtt	188
Dugquvoður 3	K 3-4	Núv	490
Dugquvoður 3	1H 3-4	Núv	284
Dugquvoður 3	2H 3-4	Núv	284
Dugquvoður 3	3H 3-4	Nýtt	179
Samtals			1425
Dugquvoður 7	K 3-4	Nýtt	160
Dugquvoður 7	K 3-4	Núv	143
Dugquvoður 7	1H 3-4	Núv	143
Dugquvoður 7	2H 3-4	Núv	143
Dugquvoður 7	3H 3-4	Nýtt	90
Samtals			679
Dugquvoður 9	K 3-4	Nýtt	241
Dugquvoður 9	K 3-4	Núv	335
Dugquvoður 9	1H 3-4	Núv	289
Dugquvoður 9	2H 3-4	Núv	289
Dugquvoður 9	3H 3-4	Nýtt	182
Dugquvoður 11a	K 3-4	Núv	36
Samtals			1372
Dugquvoður 13	K 3-4	Nýtt	98
Dugquvoður 13	K 3-4	Núv	493
Dugquvoður 13	1H 3-4	Núv	246
Dugquvoður 13	2H 3-4	Núv	246
Dugquvoður 13	3H 3-4	Nýtt	142
Samtals			1225
Dugquvoður 17	K 3-4	Núv	251
Dugquvoður 17	1H 3-4	Núv	251
Dugquvoður 17	2H 3-4	Núv	251
Dugquvoður 17	3H 3-4	Nýtt	146
Samtals			899
Dugquvoður 21	K 3-4	Nýtt	330
Dugquvoður 21	K 3-4	Nýtt	430
Dugquvoður 21	1H 3-4	Nýtt	57
Dugquvoður 21	1H 3-4	Núv	196
Dugquvoður 21	2H 3-4	Nýtt	246
Dugquvoður 21	3H 3-4	Nýtt	149
Samtals			1408

Reitur 3-4 uppbyggingarmöguleikar á hverri lóð



lóð	hæð	flatarmál
Tranavoður 5	K 3-5	Nýtt 359
Tranavoður 5	K 3-5	Núv 444
Tranavoður 5	1H 3-5	Nýtt 91
Tranavoður 5	1H 3-5	Núv 444
Tranavoður 5	2H 3-5	Núv 444
Tranavoður 5	2H 3-5	Nýtt 91
Tranavoður 5	3H 3-5	Nýtt 227
Tranavoður 5	3H 3-5	Nýtt 55
Samtals		2155
Tranavoður 3	K 3-5	Nýtt 467
Tranavoður 3	1H 3-5	Núv 275
Tranavoður 3	2H 3-5	Nýtt 252
Tranavoður 3	3H 3-5	Nýtt 153
Samtals		1147
Tranavoður 1	K 3-5	Nýtt 571
Tranavoður 1	1H 3-5	Nýtt 69
Tranavoður 1	1H 3-5	Nýtt 16
Tranavoður 1	1H 3-5	Núv 284
Tranavoður 1	2H 3-5	Nýtt 358
Tranavoður 1	3H 3-5	Nýtt 162
Samtals		1460
Súðarvoður 16	K 3-5	Núv 253
Súðarvoður 16	1H 3-5	Nýtt 44
Súðarvoður 16	1H 3-5	Núv 105
Súðarvoður 16	2H 3-5	Núv 105
Súðarvoður 16	2H 3-5	Nýtt 44
Súðarvoður 16	3H 3-5	Nýtt 95
Samtals		646
Súðarvoður 18	K 3-5	Núv 238
Súðarvoður 18	1H 3-5	Nýtt 41
Súðarvoður 18	1H 3-5	Núv 101
Súðarvoður 18	2H 3-5	Núv 101
Súðarvoður 18	2H 3-5	Nýtt 41
Súðarvoður 18	3H 3-5	Nýtt 94
Samtals		616
Súðarvoður 20	K 3-5	Nýtt 308
Súðarvoður 20	K 3-5	Núv 247
Súðarvoður 20	1H 3-5	Nýtt 70
Súðarvoður 20	1H 3-5	Núv 245
Súðarvoður 20	2H 3-5	Núv 204
Súðarvoður 20	2H 3-5	Nýtt 89
Súðarvoður 20	3H 3-5	Nýtt 196
Samtals		1359
Súðarvoður 24	K 3-5	Núv 303
Súðarvoður 24	1H 3-5	Núv 124
Súðarvoður 24	1H 3-5	Nýtt 27
Súðarvoður 24	2H 3-5	Nýtt 151
Súðarvoður 24	3H 3-5	Nýtt 101
Samtals		706
Súðarvoður 26	K 3-5	Núv 296
Súðarvoður 26	1H 3-5	Núv 121
Súðarvoður 26	1H 3-5	Nýtt 27
Súðarvoður 26	2H 3-5	Núv 121
Súðarvoður 26	2H 3-5	Nýtt 27
Súðarvoður 26	3H 3-5	Nýtt 100
Samtals		706
Súðarvoður 28	K 3-5	Núv 584
Súðarvoður 28	1H 3-5	Núv 242
Súðarvoður 28	1H 3-5	Nýtt 55
Súðarvoður 28	2H 3-5	Núv 242
Súðarvoður 28	2H 3-5	Nýtt 55
Súðarvoður 28	3H 3-5	Nýtt 201
Samtals		1379

0 10 20 30 m



lóð	hæð	flatarmál
Samtals	K 3-5	Núv 291
Samtals	1H 3-5	Núv 120
Samtals	1H 3-5	Nýtt 26
Samtals	2H 3-5	Núv 120
Samtals	2H 3-5	Nýtt 26
Samtals	3H 3-5	Nýtt 99
Samtals		682
Súðarvoður 34	K 3-5	Núv 285
Súðarvoður 34	1H 3-5	Núv 145
Súðarvoður 34	2H 3-5	Núv 145
Súðarvoður 34	3H 3-5	Nýtt 98
Samtals		673
Súðarvoður 36	K 3-5	Núv 268
Súðarvoður 36	1H 3-5	Núv 164
Súðarvoður 36	2H 3-5	Núv 130
Súðarvoður 36	3H 3-5	Nýtt 81
Samtals		643
Súðarvoður 38	K 3-5	Núv 265
Súðarvoður 38	1H 3-5	Núv 140
Súðarvoður 38	2H 3-5	Núv 140
Súðarvoður 38	3H 3-5	Nýtt 93
Samtals		638
Súðarvoður 40	K 3-5	Núv 141
Súðarvoður 40	1H 3-5	Núv 141
Súðarvoður 40	2H 3-5	Núv 141
Súðarvoður 40	3H 3-5	Nýtt 93
Samtals		516
Súðarvoður 42	K 3-5	Núv 163
Súðarvoður 42	1H 3-5	Núv 141
Súðarvoður 42	2H 3-5	Núv 141
Súðarvoður 42	3H 3-5	Nýtt 92
Samtals		537
Súðarvoður 44	K 3-5	Núv 431
Súðarvoður 44	1H 3-5	Núv 431
Súðarvoður 44	2H 3-5	Núv 431
Súðarvoður 44	3H 3-5	Nýtt 286
Samtals		1579
Súðarvoður 50	K 3-5	Núv 140
Súðarvoður 50	1H 3-5	Núv 140
Súðarvoður 50	2H 3-5	Núv 140
Súðarvoður 50	3H 3-5	Nýtt 96
Samtals		516
Súðarvoður 52	K 3-5	Núv 151
Súðarvoður 52	1H 3-5	Núv 133
Súðarvoður 52	2H 3-5	Núv 133
Súðarvoður 52	3H 3-5	Nýtt 92
Samtals		516
Súðarvoður 54	K 3-5	Núv 152
Súðarvoður 54	1H 3-5	Núv 136
Súðarvoður 54	2H 3-5	Núv 136
Súðarvoður 54	3H 3-5	Nýtt 91
Samtals		515
Duqquvoður 23	K 3-5	Núv 592
Duqquvoður 23	1H 3-5	Nýtt 214
Duqquvoður 23	1H 3-5	Núv 547
Duqquvoður 23	2H 3-5	Núv 547
Duqquvoður 23	2H 3-5	Nýtt 214
Duqquvoður 23	3H 3-5	Nýtt 304
Duqquvoður 23	3H 3-5	Nýtt 90
Samtals		2508

0 10 20 30 m

Reitur 3-5 uppbyggingarmöguleikar á hverri lóð

Reitur 3-4 og 3-5 íbúðarbyggð

- Heimilt er að stækka og breyta núverandi húsnæði í íbúðarhúsnæði.
- Ekki er heimilt að sameina núverandi lóðir.
- Hús geta orðið allt að þrjár hæðir með kjallara og risi/þakhæð meðtöldu.
- Heimilt er að hafa bílastæði í bílgeymslum innan lóðar.
- Almenn bílastæði eru í götum hverfisins. Afnot og gjaldtaka af almennum bílastæðum er skv. ákvörðun borgaryfirvalda.
- Jarð-/götuþæð og kjallara er heimilt að nýta að hluta til eða fullu fyrir atvinnustarfsemi sem hæfir íbúðarbyggð.
- Í hverju húsi skulu vera íbúðir af minnst tveimur stærðarflokkum, t.d tveggja herbergja íbúð og fögurra herbergja. Meðalstærð íbúða er 120m² brúttó.
- Heimilt er að fjarlægja og endurbyggja núverandi húsnæði á lóð.
- Heildarbyggingarmagn fyrir hverja lóð kemur fram í töflu, sundurliðað er núverandi og viðbótar byggingarmagn fyrir hverja hæð.

Reitur 3-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Byggingarreitur m ²	3172		
Heildarbyggingarmagn m ²	7008	4819	Núverandi byggingarmagn
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	3813		3 hæðir með þakhæð
Byggingarmagn jarðhæð og kj.	3195		Atvinnuhúsnæði og eða stoðrymi íbúðarhúsnæðis
Fjöldi íbúða	32	21	
Bílastæði	32	21	Ath. bílastæði á lóð við Kænuvog
Hjólageymslur m ²	153	102	4% af byggingarmgani ofanjarðar
Sameiginlegur garður			Sameiginlegur garður er fyrir hverja lóð, sérnotafletir

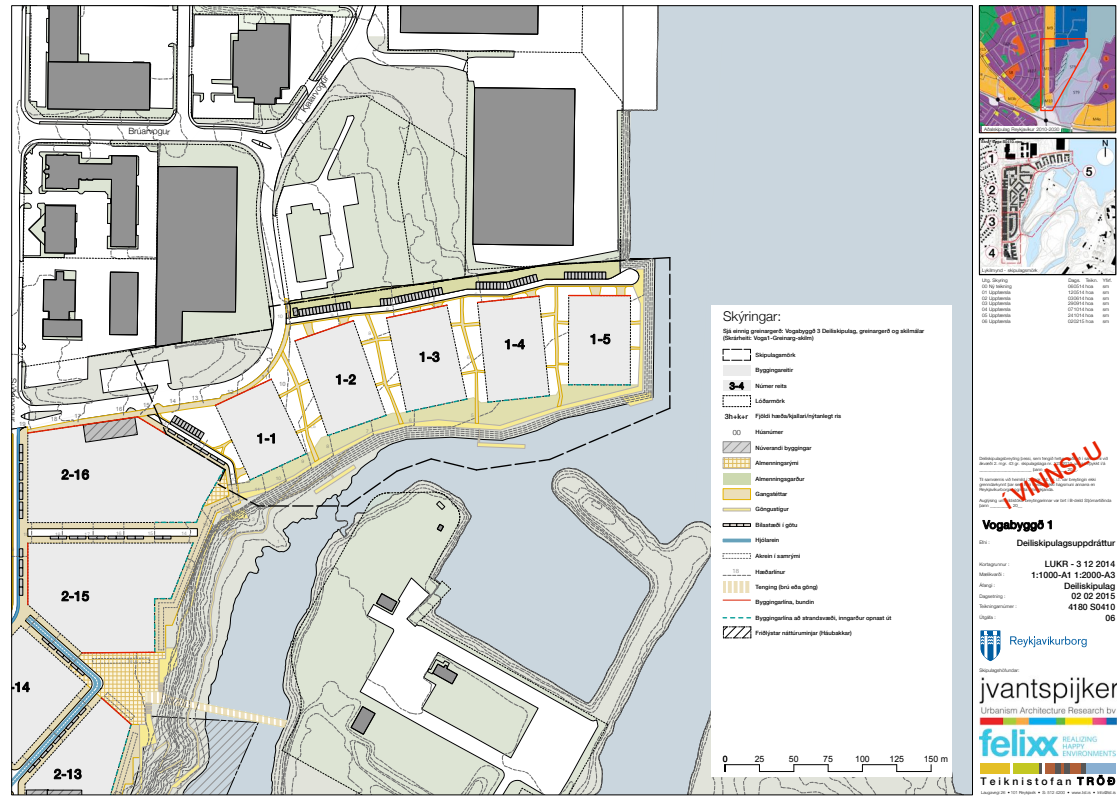
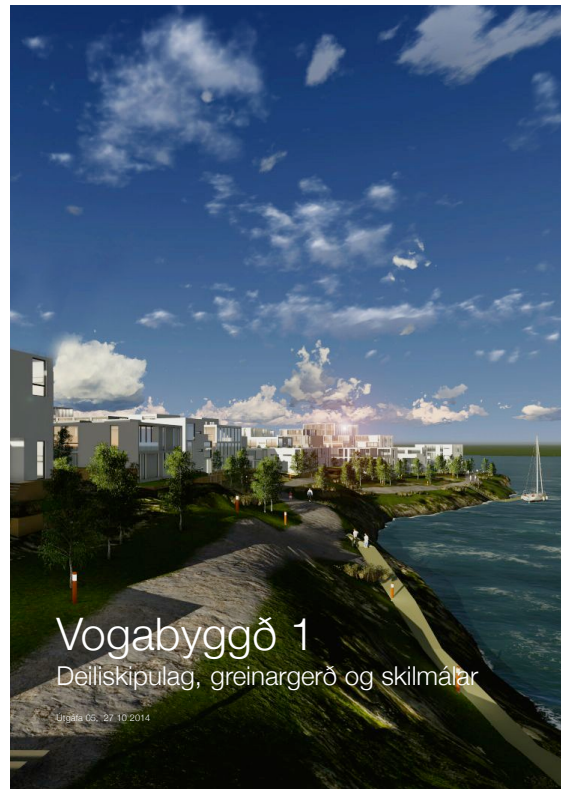
Almennir skilmálar

Reitur 3-1 Miðsvæði

- Heimilt að fjarlægja allar núverandi byggingar á reit.
- Heimilt að byggja allt að 5 hæðir að Sæbraut og 3 hæðir að Dugguvogi.
- Á horni Súðarvogar og Sæbraut er heimilt að byggja allt að 7 hæðir, grunnflötur 300m².

Reitur 3-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Byggingarreitur m ²	2596		
Heildarbyggingarmagn m ²	8302	5535	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	6386	4257	3-5 hæðir + 2 hæðir á horni Sæbrautar og Súðarvogs
Fjöldi íbúða stk.	11	0	Allt að 20% af byggingarmagni ofanjarðar
Fjöldi bílastæða stk.	64	43	
Bílageymslur m ²	1916	1277	Hjólageymslur atvinnuhúsnæðis er hluti af bílageymslum
Hjólageymslur íbúða	85	0	Hluti af heildarbyggingarmagni
Sameiginlegur garður íbúða		130	5% af byggingarreit lágmark

Almennir skilmálar



Deiliskipulagsgögn – í vinnslu



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

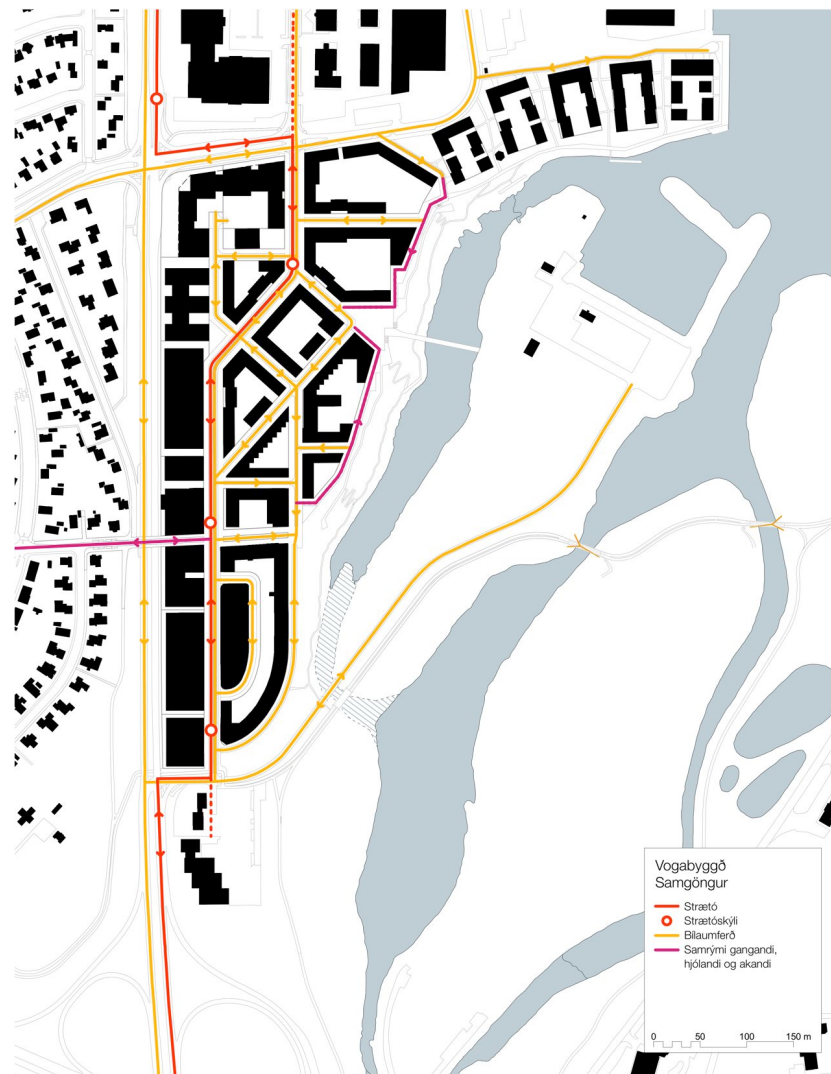
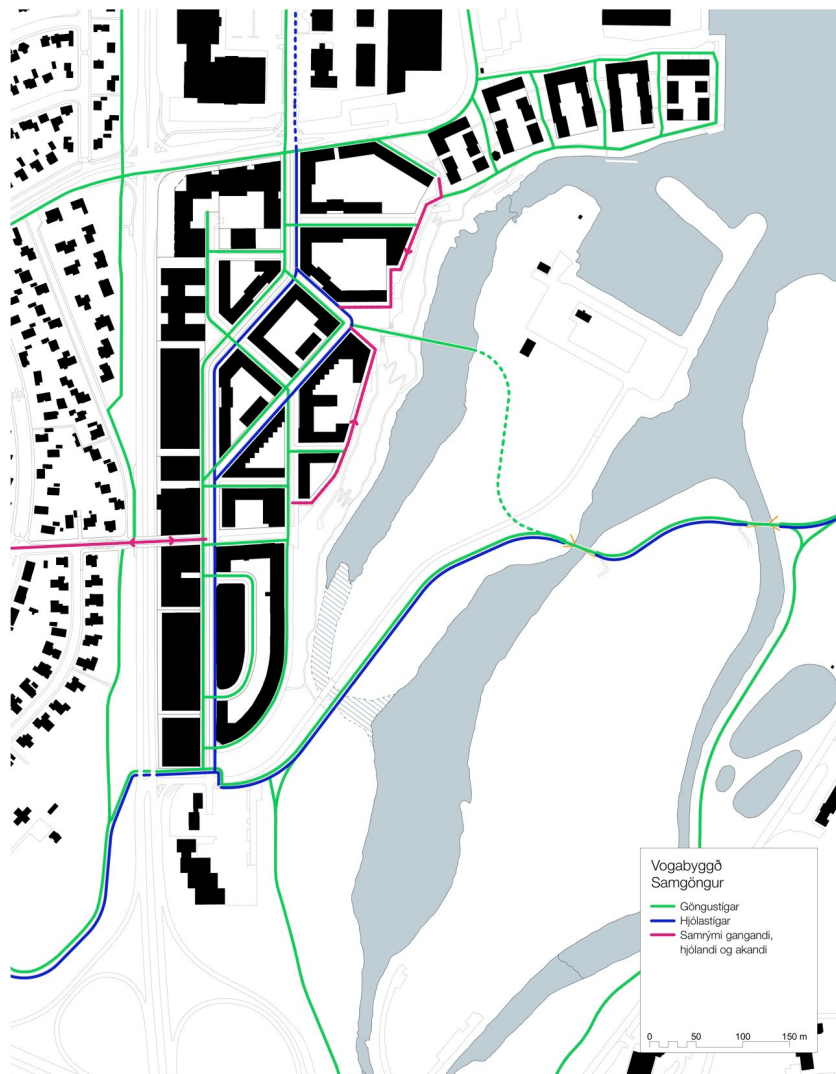
Bílar

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





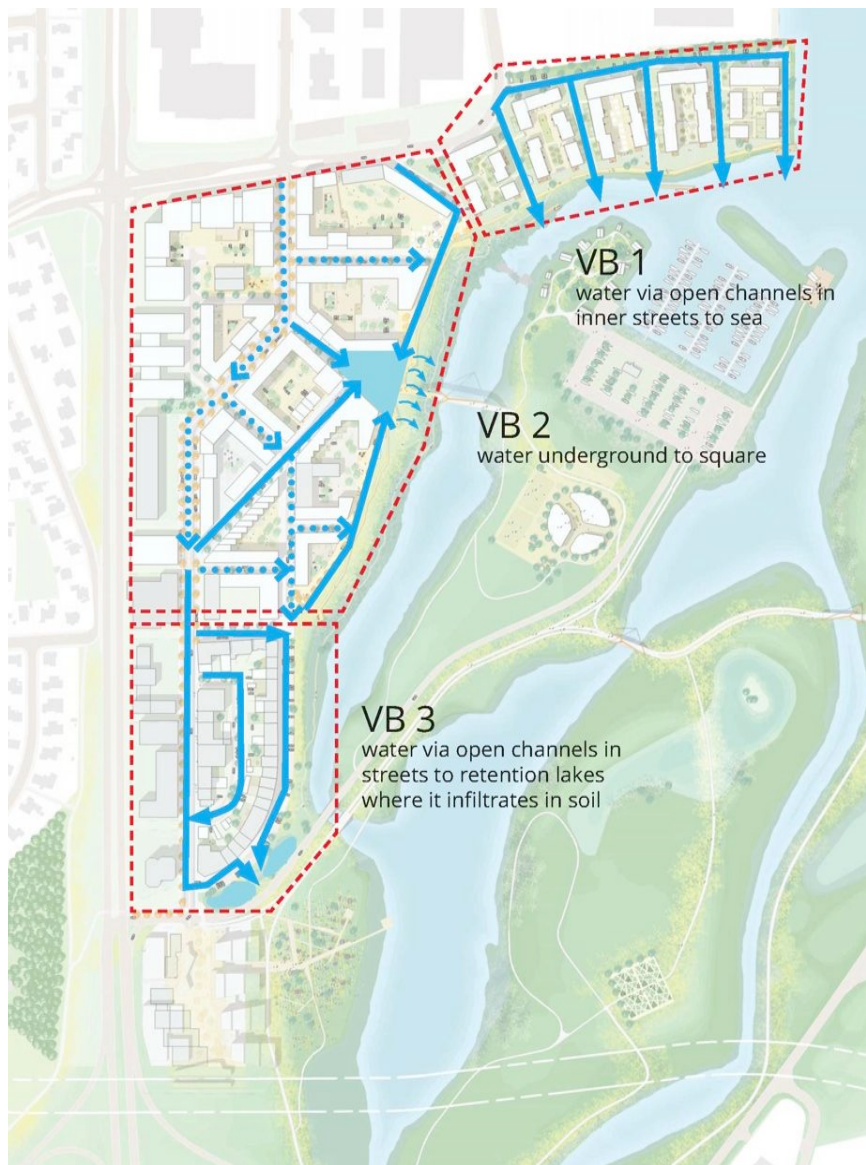




Umhverfissgæði í sjávarsíðu



Strandgatan



VB 1



VB 2



VB 3





Mannvirki

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

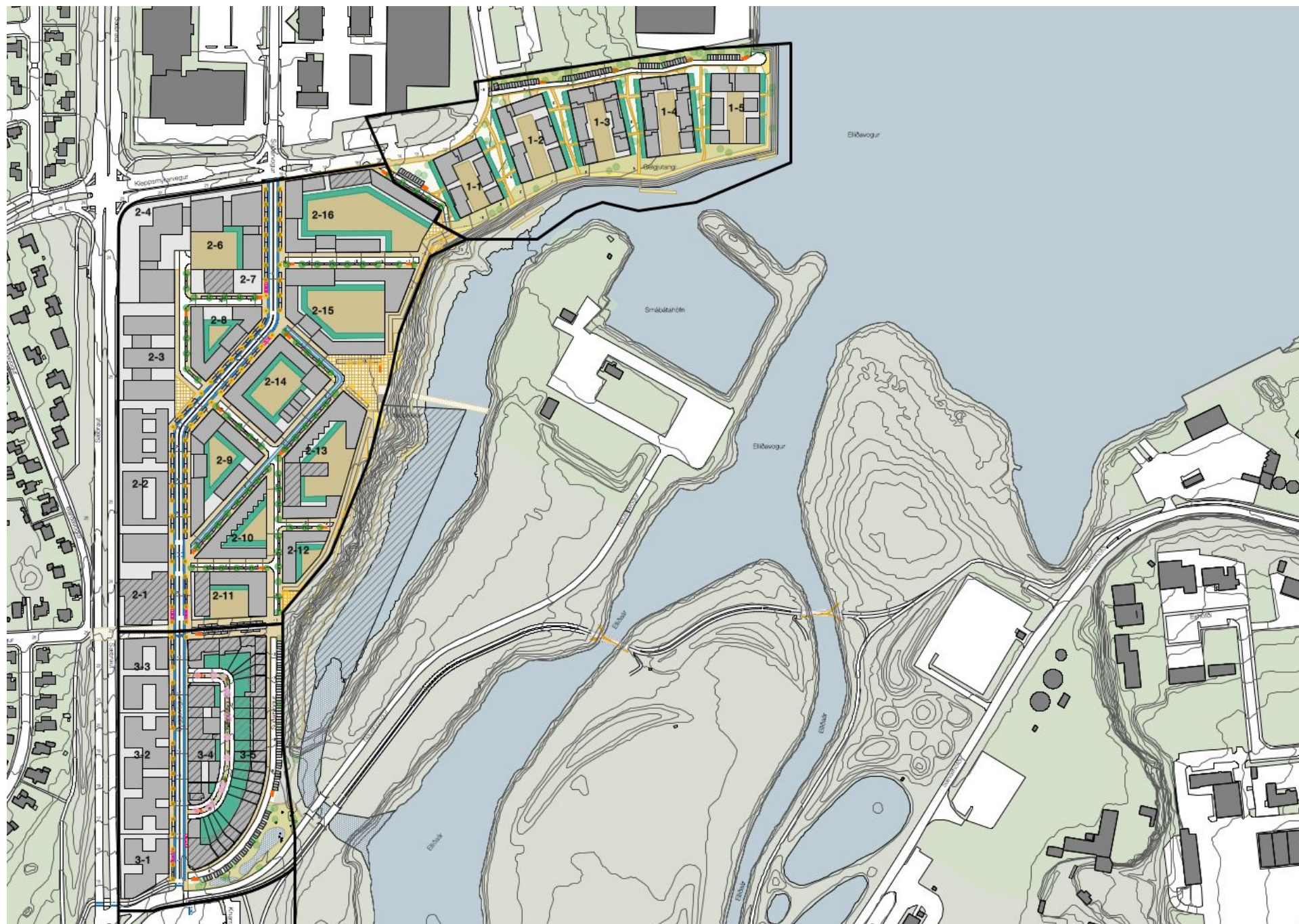
Lögð verður áhersla á:

- 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.





Vogabyggð



Vogabyggð - yfirlitsmynd