



Reykjavík 08.02.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 8. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Vogabyggð svæði 2

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 28. desember 2016 ásamt svarbréfi skipulagsfulltrúa, dags. 2. febrúar 2017 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 26. janúar 2017. Lögð fram ný tillaga Teiknistofunnar Traðar, jvantspijker+Felixx og Reykjavíkurborgar, dags. 2. febrúar 2017, að deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 2 fyrir svæðið sem afmarkast milli Tranavogar og Kleppsmýrarvegur. Einnig lögð fram almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, dags. 2. febrúar 2017 og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, dags. 2. febrúar 2017.

*Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 2. febrúar 2017 samþykkt.
Ísað til borgarráðs*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar, dags. 28. desember 2016, svarbréfi skipulagsfulltrúa, dags. 2. febrúar 2017 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 26. janúar 2017, ný tillaga Teiknistofunnar Traðar, jvantspijker+Felixx og Reykjavíkurborgar, dags. 2. febrúar 2017, og almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, dags. 2. febrúar 2017 og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, dags. 2. febrúar 2017.

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið		
Skjalnúmer:	Mál til:	Ábmr. A.50/B16
Móttekið	02. JAN. 2017	Ann sigr.
Skrifst. sviðstj.	Nefnd / Afgr.fund.	Afgreitt
Byggingurfulltr.		
Skipulagsfulltr.		
Athugasemdir		

Reykjavík, 28. desember 2016
Tilvísun: 201405014 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Vogabyggðar, svæði 2, frá Tranavogi að Kleppsmýrarvegi. Reykjavík.

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 2. des. 2016, sent Skipulagsstofnun deiliskipulag Vogabyggðar 2, til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. laganna. Athugasemdafresti lauk 30. sept. 2016. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í borgarráði 16. nóv. 2016, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. þann 16. nóv. 2016.

Í deiliskipulaginu felst endurskipulagning svæðisins þar sem iðnaðarstarfsemi viku fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu-, og verslunar- og þjónustustarfsemi.

Deiliskipulagið er sett fram á 4 uppdráttum; Deiliskipulagsuppdrætti í mkv. 1:1000, tveimur skýringaruppdráttum og einum uppdrætti með sniðmyndum, allir dags. 10. júní 2016, breytt 22. nóv. 2016. Þá fylgja 2 greinargerðir: *Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði og Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð*, báðar dags. 22. nóv. 2016. Deiliskipulaginu fylgja ítargögn, svo sem byggðakönnun og ýmsar aðrar úttektir. Gögn eru óundirrituð.

Það er mat Skipulagsstofnunar að um afar vandað og metnaðarfullt deiliskipulag sé að ræða. Um er að ræða flókið verkefni þar sem verið er að breyta iðnaðarsvæði í íbúðar- og atvinnu- og verslunarsvæði, og kallar það óhjákvæmilega á ítarlegri skilmála og nánari skoðun stofnunarinnar en þegar um einfaldari skipulagsverkefni er að ræða.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn að telur að gera þurfi betur grein fyrir eftirfarandi atriðum og taka deiliskipulagið að því loknu aftur til afgreiðslu í borgarráði.

Atriði sem varða framfylgd deiliskipulagsins:

- Í gr. 5.1 í almennri greinargerð kemur fram hvernig starfsemi er heimil og óheimil á deiliskipulagssvæðinu. Gera þarf grein fyrir því hvort á svæðinu sé í dag starfsemi sem ekki fellur að umræddum skilyrðum. Sé svo þarf að gera grein fyrir hvernig brugðist verður við því, svo sem hvort um einhvern aðlögunartíma verði að ræða og hvernig fari með gildandi starfsleyfi og mögulega endurnýjun þeirra.
- Gera þarf grein fyrir hvort einhver tímamörk gildi um hvenær byggingar skulu víkja fyrir nýrri byggð, og jafnframt hvort hefja megi uppbyggingu á hluta lóðar án þess að öll mannvirki sem eiga að víkja innan lóðinnar séu rifin.
- Skýra þarf hvaða þýðingu það hefur að niðurrifi á Dugguvogi 1 er frestað, sbr. svör við athugasemdum.

- Í gr. 2.8 í almennum skilmálum segir að útgefin leyfi til framkvæmda sem ekki eru í samræmi við þetta nýja deiliskipulag falli sjálfkrafa úr gildi við gildistöku þess. Stofnunin bendir á að leyfi til framkvæmda falla ekki sjálfkrafa úr gildi við gildistöku deiliskipulagsins. Það þarf að taka formlega ákvörðun um að afturkalla hvert og eitt leyfi.
- Í gr. 6.1 í almennum skilmálum eru sett ákvæði um að löggiltir arkitektar hanni nýbyggingar og breytingar á eldri byggingum og landslagsarkitektar komi að gerð almenningsrýma o.fl. Stofnunin telur vafa leika á að heimilt sé að takmarka með þessum hætti atvinnuréttindi annara fagstétta sem hafa sömu löggildingu og arkitektar og þarf að skoða þetta atriði.
- Í gr. 7.2 í almennum skilmálum er ákvæði um að hönnun og listaverk í almenningsrýmum skuli vera hluti af heildarhönnun mannvirkja og útfærð af hönnunarteymum. Óljóst er hvort og þá hver er ábyrgð lóðarhafa á hönnun almenningsrýma utan lóðarmarkna og þarf að skýra það.
- Í gr. 3.5 kemur fram að það sé á ábyrgð lóðarhafa að fjarlægja mengaðan jarðveg í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur. Skynsamlegt getur verið að setja skilmála um með hvaða hætti skuli kanna hvort um mengaðan jarðveg sé að ræða og hver beri ábyrgð á því.

Umhverfismat:

- Í greinargerð á uppdrætti og í gr. 2.3 í almennum skilmálum kemur fram að áhrif tillögunnar á umhverfið sé lýst í umhverfisskýrslu fyrir breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur varðandi Vogabyggð. Þótt umhverfisskýrslan sé ekki hluti deiliskipulagstillögunnar þá telur stofnunin að kynning hennar hafi verið fullnægjandi þar sem aðalskipulagstillagan var auglýst samhliða. Hinsvegar tekur umhverfismat aðalskipulagsbreytingarinnar fyrst og fremst til áhrifa af aukinni umferð en umfjöllun vantar um aðra þá þætti sem tilteknir eru í gr. 2.3. Einnig vantar umfjöllun um áhrif tillögunnar á núverandi starfsemi, sbr. það sem kemur fram hér að ofan. Úr þessu þarf að bæta.

Atriði sem þarf að skýra eða lagfæra í gögnum:

- Á uppdráttum eru sýndir göngustígar um Háubakka og í greinargerð er fjallað um hvernig skuli staðið að hönnun þeirra. Háubakkar eru hluti deiliskipulags Elliðaárdals. Breytt fyrirkomulag gönguleiða á þessu svæði er skipulagsákvörðun sem á eftir að taka í samráði við Umhverfisstofnun og nauðsynlegt er því að taka áform um þetta svæði bæði út af uppdráttum og úr greinargerð.
- Upplýsingar um nýtingarhlutfall er villandi (m.a. í töflu í gr. 2.4 í greinargerð um húsbyggingar og mannvirki) því það tekur aðeins til A og B rýma fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði ofanjarðar, en ekki A og B rýma í bíla- og hjólageymslum þótt þær megi að hluta til vera ofanjarðar. Ef nota á þetta hugtak þarf að skýra til hvaða rýma það nær. Jafnframt virðist ekki gert ráð fyrir neinum fermetrum fyrir geymslur og önnur A rými fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði neðanjarðar og þarf að skoða hvort það sé rétt eða villa, og þá lagfæra eftir atvikum.
- Það þarf að sýna núverandi byggingar sem eiga að standa áfram á deiliskipulagsuppdrættinum en þar stendur aðeins: „Atvinnustarfsemi, Óbreytt byggingarmagn“. Í sérskilmálum flestra þessara lóða hefur skilgreiningin „Heildarbyggingarmagn m²“ fallið út úr töflu og þarf að laga það.
- Í sérskilmálum þarf að skýra hvað grænu og rauðu tölurnar á lóðamörkum þýða, og eins hvað rauð brotin lína á uppdrætti 3/4 þýðir.

- Á korti í gr. 2.4 í skilmálum um húsbyggingar og mannvirki á lóð, þarf að setja inn núverandi götuheiti og húsnúmer. Ný húsnúmer vantar jafnframt á skýringarmynd 2/4.

Umsagnir sem þurfa að liggja fyrir:

Leita þarf umsagnar Vegagerðarinnar um deiliskipulagið, veghelgunarsvæði Sæbrautar og brú yfir Sæbraut.

Leita þarf umsagnar Minjastofnunar Íslands um deiliskipulagið og þá byggðakönnun sem liggur fyrir.



Málfríður K Kristiansen



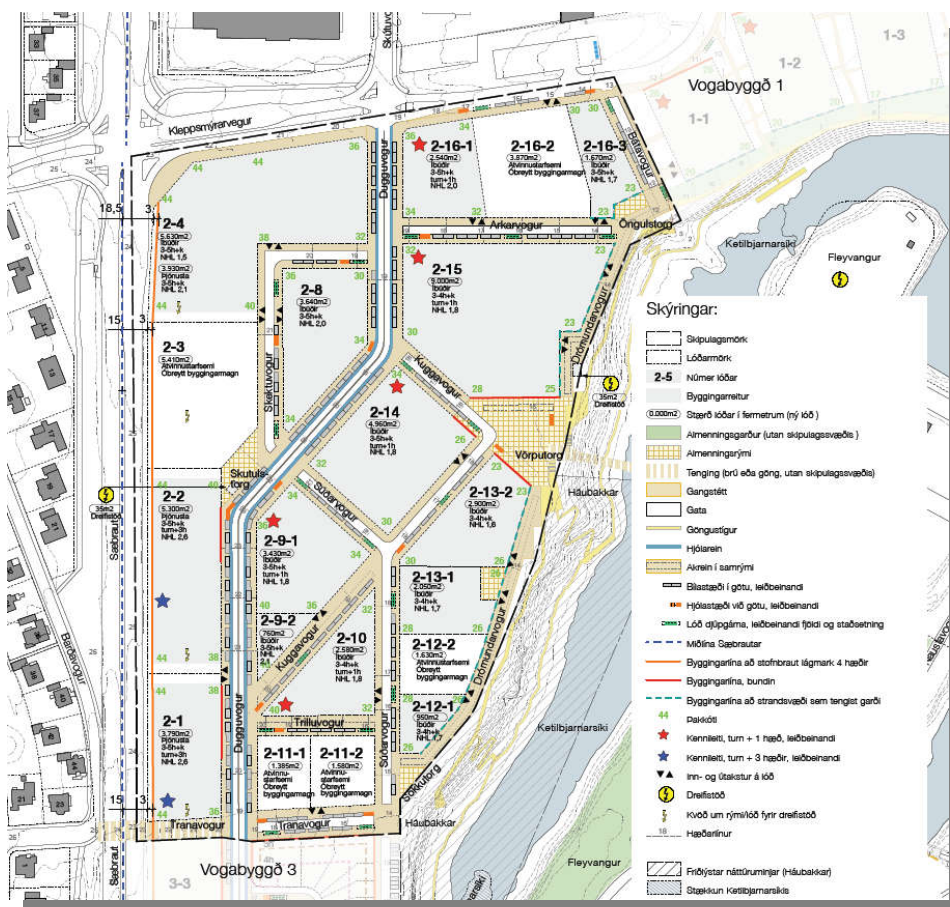
Reykjavík 2. febrúar 2017

Varðar: Vogabyggð svæði 2.

Tillaga að deiliskipulagi, norðursvæði milli Tranavogar og Kleppsmýrarvegjar

Lagt er fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 28. desember 2016, þar sem gerðar eru athugasemdir við erindið sem var sent Skipulagsstofnun til yfirferðar skv. 1. mgr. 42. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 41. gr. laganna. Athugasemdarfresti lauk 30. september 2016 en var framlengdur til 10. október 2016. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í borgarráði 24. nóvember 2016, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 15. nóvember 2016. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 16. janúar 2017.

Það er mat Skipulagsstofnunar að um afar vandað og metnaðarfullt skipulag sé að ræða. Um er að ræða flókið verkefnið þar sem verið er að umbreyta iðnaðarsvæði í íbúðar- og atvinnu- og verslunarsvæði og kallar það óhjákvæmilega á ítarlegri skilmála og nánari skoðun en þegar um einfaldari verkefni er að ræða. Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur að gera þurfi betur grein fyrir eftirfarandi og afgreiða það að því loknu aftur í borgarráði.



Auglýst tillaga að deiliskipulagi

Atriði sem varða framfylgd deiliskipulagsins:

- Í gr. 5.1 í almennri greinargerð kemur fram hvernig starfsemi er heimil og óheimil á deiliskipulagssvæðinu. Gera þarf grein fyrir því hvort á svæðinu sé í dag starfsemi sem ekki fellur að umræddum skilyrðum. Sé svo þarf að gera grein fyrir hvernig brugðist verður við því, svo sem hvort um einhvern aðlögunartíma verði að ræða og hvernig fari með gildandi starfsleyfi og mögulega endurnýjun þeirra.

Svar: Núverandi starfsemi í Vogabyggð, svæði 2 -fellur að umræddum skilyrðum skv. skipulaginu og það er engin starfsemi núna í Vogabyggð, svæði 2 - sem ekki fellur að umræddum skilyrðum. Ekki þarf að bregðast sérstaklega við vegna starfsemi sem ekki fellur að skilmálum deiliskipulags umfram það sem kemur fram í lögum og reglugerðum.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir niðurrifi bygginga til að framfylgja megi skipulaginu. Ekki er tekin afstaða til starfsemi á þeim lóðum, né starfsemi Gámaþjónustunnar á Súðarvogi 2 þar sem lóðarhafi hefur undirritað samning um flutning. Á öðrum lóðum er starfsleyfisskyld starfsemi, skv. upplýsingum frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, í samræmi við markmið deiliskipulags að uppfylltum skilyrðum sem koma fram í kafla 5.0 og 5.1 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði. Í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð hefur verið bætt við nýjum kafla um „2.5 Lóðir án heimilda“ þar sem kvaðir og skyldur lóðarhafa eru áréttáðar.

Í greinargerð þá breytast eftirfarandi kaflar vegna athugasemdar: Kaflar 1.2 / 2 /2.4 / 2.7 / 4.6&4.7 / 5.1 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði ásamt því að nýr kafli er í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð um „Lóðir án heimilda“.

- Gera þarf grein fyrir hvort einhver tímamörk gildi um hvenær byggingar skulu víkja fyrir nýrri byggð, og jafnframt hvort hefja megi uppbyggingu á hluta lóðar án þess að öll mannvirki sem eiga að víkja innan lóðinnar séu rifin.

Svar: Já það eru tímamörk og kemur það fram í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, og er sett viðbót inn í kafla 2.4 þess efnis „*Samkomulag liggur fyrir við viðkomandi lóðarhafa um að fjarlægja skuli allar byggingar. Tímamörk niðurrifs eru samkvæmt framkvæmdaáætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingu innviða eins og veitukerfi, götur og almenningsrými*“. Einnig er sett inn viðbót við kafla 12 í almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði „*Fjarlægja þarf byggingar af einstaka lóðum til að framfylgja megi deiliskipulagsáætlun. Samkomulag liggur fyrir við alla viðkomandi lóðarhafa um að fjarlægja skuli allar byggingar. Tímamörk niðurrifs er samkvæmt framkvæmdaáætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingu innviða, almenningsrýma og gatnagerðar*“.

Og það má ekki hefja uppbyggingu innan lóðar án þess að öll mannvirki séu rifin á lóðinni.

Vegna athugasemdar þá breytast eftirfarandi greinar: Grein 12 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði og 2.4 í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

-
- Skýra þarf hvaða þýðingu það hefur að niðurrifi á Dugguvogi 1 er frestað, sbr. svör við athugasemdum.

Svar: Eins og kom fram í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. nóvember 2016 þá náðust samningar við lóðarhafa (eftir auglýsingu á tillögu) um fyrirkomulag á uppbyggingu, heimilað byggingarmagn á lóðinni og ný lóðarmörk og fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu var breytt til samræmis. Athugasemd á því ekki lengur við.

Athugasemd breytir hvorki greinargerð né skilmálum.

- Í gr. 2.8 í almennum skilmálum segir að útgefin leyfi til framkvæmda sem ekki eru í samræmi við þetta nýja deiliskipulag falli sjálfkrafa úr gildi við gildistöku þess. Stofnunin bendir á að leyfi til framkvæmda falla ekki sjálfkrafa úr gildi við gildistöku deiliskipulagsins. Það þarf að taka formlega ákvörðun um að afturkalla hvert og eitt leyfi.

Svar: Það er aðeins eitt fyrirliggjandi framkvæmdaleyfi er í gildi, sem hefur ekki áhrif á framfylgd deiliskipulagsins. Í kafla 2.8 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði flyst yfir í Skilmála fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð og fær nr. 1.3 og texta var breytt *“Engin byggingar- og framkvæmdaleyfi voru gefin út síðustu 12 mánuði fyrir auglýsingu deiliskipulags. Framkvæmdum er ekki lokið við endurbyggingu eftir bruna á Dugguvogi 1b. Lokaúttekt hefur farið fram vegna annarra byggingarleyfa”*.

Grein sem breytist vegna þessarar athugasemdar er 2.8 Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði og verður 1.3 í Skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

- Í gr. 6.1 í almennum skilmálum eru sett ákvæði um að löggiltir arkitektar hanni nýbyggingar og breytingar á eldri byggingum og landslagsarkitektar komi að gerð almenningsrýma o.fl. Stofnunin telur vafa leika á að heimilt sé að takmarka með þessum hætti atvinnuréttindi annara fagstétta sem hafa sömu löggildingu og arkitektar og þarf að skoða þetta atriði.

Svar: Í athugasemd Skipulagsstofnun þá telur hún “vafa leika á” heimild á slíkum takmörkunum atvinnuréttinda annarra fagstétta. Því er tekið tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar og krafa um menntun fagstétta sem koma að hönnun felld út, þess í stað er lögð áhersla á fagmennsku á öllum sviðum, gæði byggðar og vandaða hönnun. Kafli 6.1 Byggingarlist er endurskrifaður og fluttur úr Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði og verður kafli 3.1.1 Byggingarlist í Skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

Greinar sem breytast vegna þessarar athugasemdar eru 4.2, 4.6, 4.7, 6.1 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði og 3.1 / 3.1.1 í Skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

-
- Í gr. 7.2 í almennum skilmálum er ákvæði um að hönnun og listaverk í almenningsskýmum skuli vera hluti af heildarhönnun mannvirkja og útfærð af hönnunarteymum. Óljóst er hvort og þá hver er ábyrgð lóðarhafa á hönnun almenningsskýma utan lóðarmarka og þarf að skýra það.

Svar: Varðandi listaverk í almenningsskýmum er þá telur Skipulagsstofnun óljóst hvort og þá hver er “**ábyrgð lóðarhafa á hönnun almenningsskýma utan lóðarmarka og þarf að skýra það**”. Almennir lóðarhafar eru óbundnir af þessu ákvæði. Það á eingöngu við almenningsskými (opinber rými á landi í eigu Reykjavíkurborgar) og bindur því eingöngu borgaryfirvöld. Greinin 7.2 endurskoðuð til samræmis.

Grein sem breytist vegna þessarar athugasemdar er 7.2 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði.

- Í gr. 3.5 kemur fram að það sé á ábyrgð lóðarhafa að fjarlægja mengaðan jarðveg í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur. Skynsamlegt getur verið að setja skilmála um með hvaða hætti skuli kanna hvort um mengaðan jarðveg sé að ræða og hver beri ábyrgð á því.

Svar: Tekið er tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar og nýrra upplýsinga um rannsóknir á svæðinu eru gr. 3.5 og 7.6 umorðaðar. Þær prufuholur sem hafa verið teknar á svæðinu hafa sýnt að það er engin mengun á svæðinu og hefur það verið staðfest af fulltrúum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur að ekkert í prufuholunum hefur fundist sem gefur tilefni til rannsókna. Vissulega er bara um stikkprufur að ræða og gæti mengun verið á öðrum stöðum á lóðum. Tekið er fram að hafa þarf samband við Heilbrigðiseftirlitið ef upp kemur grunur um mengaðan jarðveg. Það er alltaf ábyrgð lóðarhafa að bregðast rétt við ef mengun finnst á lóð.

Greinar sem breytast vegna þessarar athugasemdar eru 3.5 / 7.6 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði og 3.2 í Skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

Umhverfismat:

- Í greinargerð á uppdrætti og í gr. 2.3 í almennum skilmálum kemur fram að áhrif tillögunnar á umhverfið sé lýst í umhverfisskýrslu fyrir breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur varðandi Vogabyggð. Þótt umhverfisskýrslan sé ekki hluti deiliskipulagstillögunnar þá telur stofnunin að kynning hennar hafi verið fullnægjandi þar sem aðalskipulagstillagan var auglýst samhliða. Hinsvegar tekur umhverfismat aðalskipulagsbreytingarinnar fyrst og fremst til áhrifa af aukinni umferð en umfjöllun vantar um aðra þá þætti sem tilteknir eru í gr. 2.3. Einnig vantar umfjöllun um áhrif tillögunnar á núverandi starfsemi, sbr. það sem kemur fram hér að ofan. Úr þessu þarf að bæta.

Svar: Eftir auglýsingu á tillögu þá fékk Skipulagsstofnun ekki senda til sín skýrslu um “„Deiliskipulag Vogabyggðar Umhverfisskýrsla – VSÓ Júní 2015“, sem var fylgigagn með auglýstum tillögu að deili- og aðalskipulagi. Í þeirri skýrslu var þróun samfélags ekki metin sem umhverfisþáttur í

Umhverfisskýrslunni og er því sleppt í Almennri greinargerð og á uppdrætti. Skýrslan hefur verið send til Skipulagsstofnunar.

Greinar sem breytast vegna þessarar athugasemdar eru 2.3 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði og texti á deiliskipulagsuppdrætti.

Atriði sem þarf að skýra eða lagfæra í gögnum:

- Á uppdráttum eru sýndir göngustígar um Háubakka og í greinargerð er fjallað um hvernig skuli staðið að hönnun þeirra. Háubakkar eru hluti deiliskipulags Elliðaárdals. Breytt fyrirkomulag gönguleiða á þessu svæði er skipulagsákvörðun sem á eftir að taka í samráði við Umhverfisstofnun og nauðsynlegt er því að taka áform um þetta svæði bæði út af uppdráttum og úr greinargerð.

Svar: Tekið er tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar og er texti í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði lagfærður, uppdrættir og skýringarmyndir eru uppfærðar.

Greinar sem breytast vegna þessarar athugasemdar eru 3.2 / 4.2 / 5.4 / 7.3 / 7.4 / 7.5 / 8.9 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði. Skýringarmyndum skipt út í 6 / 7.3 / 7.4 / 7.6 / 8.2 / 8.3 / 8.4 / 8.7 / 8.8 / 9.4.4 / 9.5 / 10.6 / 12.1 / 12.2 / 12.3 / 12.4 í alm. greinargerð og 1 / 2.3 / 2.4 / 2.5 / 3 / 3.1.2 / 3.2.1 / 3.2.2 / 3.2.5 / 3.2.6 í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð og allir uppdrættir uppfærðir til samræmis.

- Upplýsingar um nýtingarhlutfall er villandi (m.a. í töflu í gr. 2.4 í greinargerð um húsbyggingar og mannvirki) því það tekur aðeins til A og B rýma fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði ofanjarðar, en ekki A og B rýma í bíla- og hjólageymslum þótt þær megi að hluta til vera ofanjarðar. Ef nota á þetta hugtak þarf að skýra til hvaða rýma það nær. Jafnframt virðist ekki gert ráð fyrir neinum fermetrum fyrir geymslur og önnur A rými fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði neðanjarðar og þarf að skoða hvort það sé rétt eða villa, og þá lagfæra eftir atvikum.

Svar: Tekið er tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar. Hugtakið nýtingarhlutfall NHL kemur nú hvergi fram í deiliskipulagsgögnum. Ekki er gerður munur á byggingarmagni ofanjarðar og í kjöllum. Skilgreindir eru tveir flokkar, annarsvegar fyrir húsnæði og hinsvegar fyrir bílageymslur. Orðið „ofanjarðar“ í tengslum við byggingarmagn er tekið út úr deiliskipulagsgögnum. Ekki eru tiltekið sérstaklega byggingarmagn fyrir geymslur ofl. í kjallara, það byggingarmagn er hluti húsnæðis eða bílageymslna.

Greinar sem breytast vegna þessarar athugasemdar eru 4.4 / 5.1 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði og 1 / 2.5 og töflur gr. 1 / 2.3 og allar töflur sérskilmála í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

-
- Það þarf að sýna núverandi byggingar sem eiga að standa áfram á deiliskipulagsupprættinum en þar stendur aðeins: „Atvinnustarfsemi, Óbreytt byggingarmagn“. Í sérskilmálum flestra þessara lóða hefur skilgreiningin „Heildarbyggingarmagn m²“ fallið út úr töflu og þarf að laga það.

Svar: Tekið er tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar. Fyrirliggjandi byggingar eru sýndar á lóðum án uppbyggingarheimilda. Auk þess er ný grein í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð sem fjallar um þessar lóðir. Sérskilmálar þessara lóða voru einnig uppfærðir, þær halda fyrirliggjandi skilgreiningu skv. Fasteignaskrá. Heildarbyggingarmagn m² er sett inn þar sem það vantar.

Eftirfarandi lóðir á deiliskipulagsupprætti og í sérskilmálum fá nýja skýringu á landnotkun Lóð 2-3, Lóð 2-11-1, Lóð 2-11-2, Lóð 2-12-2 og Lóð 2-16-2, töflur fyrir þær eru einnig uppfærðar, sjá í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

- Í sérskilmálum þarf að skýra hvað grænu og rauðu tölurnar á lóðamörkum þýða, og eins hvað rauð brotin lína á upprætti 3/4 þýðir.

Svar: Tekið er tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar. Skýringar koma fram í gr. 4 í Skilmálum fyrir mannvirki og húsbyggingar á lóð.

Eftirfarandi er uppfært: Deiliskipulagsupprættir, skýringarmynd í kaflanum Samþykktar- og staðfestingarferli í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði, skýringarmyndir í greinum 1 og 3.1.2 og texta í grein 4 Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

- Á korti í gr. 2.4 í skilmálum um húsbyggingar og mannvirki á lóð, þarf að setja inn núverandi götuheiti og húsnúmer. Ný húsnúmer vantar jafnframt á skýringarmynd 2/4.

Svar: Tekið er tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar. Skýringarmynd í gr. 2.4 uppfærð með götuheitum og húsnúmerum. Ekki er búið að gefa út húsnúmer við götur.

Skýringarmynd uppfærð í grein 2.4 í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

Leita þarf umsagnar Vegagerðarinnar um deiliskipulagið, veghelgunarsvæði Sæbrautar og brú yfir Sæbraut.

Svar: Ekki er talin þörf á að leita eftir umsögn Vegagerðar um deiliskipulag þar sem töluvert samráð var haft við Vegagerðina um deiliskipulagið, auk þess sem Vegagerðin var vel upplýst um alla þætti skipulagsins sem að þeim snéru. Gerðu þeir athugasemd við aðalskipulagsbreytinguna á lýsingarstigi og fylgir sú umsögn hér að aftan, dags. 17. maí 2016. Engin athugasemd barst frá Vegagerðinni á athugasemdafresti vegna auglýsingar deiliskipulagstillögu.

Í tillögu að deiliskipulagi fyrir Vogabyggð svæði 2, þá kemur miðlína Sæbrautar eða veghelgunarsvæði þess ekki fram á upprættum lengur. Varðandi brú yfir Sæbraut þá er hún sýnd á

aðalskipulagi og hefur verið rætt við Vegagerðina um mögulega útfærslu þegar hverfið fer af stað í uppbyggingu. Varðandi mögulega á þriðju akrein, þá var hún rædd í tengslum við umferðargreiningu fyrir svæðið og rætt um það við Vegagerðina sem er að fullu upplýst um það rými sem er til taks fyrir aukaakrein beggja megin, þegar/ef þörf er á því hvort sem er fyrir almenna bílaumferð og/eða almenningssamgöngur. Í deiliskipulaginu voru lóðarmörk að Sæbraut færð innar á svæðið til austurs (lóðirnar minnkuðu og byggingarlína færð til), til að gefa svigrúm fyrir þriðju akreinina. Sæbraut er utan deiliskipulagssvæðis Vogabyggðar svæðis 2.

Greinar sem breytast vegna þessarar athugasemdar eru 7.5, 8.2, 8.4 og 8.5 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði og 3.1.2 í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

Leita þarf umsagnar Minjastofnunar Íslands um deiliskipulagið og þá byggðakönnun sem liggur fyrir.

Svar: Leitað var umsagnar Minjastofnunar Íslands (MÍ) sem barst þann 26. janúar 2017 og fylgir hér að aftan. MÍ ítrekar tilmæli Borgarsögusafns Reykjavíkur í byggðakönnun skýrslu nr. 171 um að Dugguvogur 2 njóti verndar í rauðum verndunarflokki sbr. verndunarfloka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu aðalskipulagsins. MÍ fer því fram á að skilyrði verði sett í skilmála deiliskipulagsins um Varðveislun hússins með sérstakri áherslu á veggmynd Gerðar Helgadóttur, og enn fremur að húsið verði auðkennt á skýringaruppdraetti sem núverandi bygging með þróunarmöguleika.

Varðandi viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við þessum tilmælum MÍ, þá er ítrekað að á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 20. janúar 2016 var fjallað um varðveislumat húsa á lóðunum sbr. skýrslu Borgarsögusafns nr. 171, um Súðarvog 2 og Dugguvog 2. Niðurstaðan var sú að ekki er gerð krafa um varðveislun þessara húsa. Aftur á móti skal varðveita listaverk Gerðar Helgadóttur á vesturhlíð húss við Dugguvog 2. Sjá nánar Vogabyggð svæði 2 Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð gr. 2.4 og viðeigandi sérskilmála. Hins vegar þá eru nokkur hús metin með þróunarmöguleika í nýrri byggð og geta fengið nýtt hlutverk. Dugguvogur 2 skal merkt sem slíkt hús, en hins vegar þá er það ekki endilega vilji lóðarhafa að halda húsinu sem slíku, en listaverk skulu varðveitt og gerð hátt undir höfði á svæðinu.

Einnig í umsögn MÍ þá er bent á nokkrar fornleifar/minjar, sem getið er um í skýrslu nr. 171 frá Borgarsögusafni og m.a. um leið niður að fjöru verði haldið opinni til minningar um gamla leið, sem einungis eru til heimildir um.

Varðandi viðbrögð við gönguleiðinni, þá er Öngulstorg á þeim stað sem talin er vera gönguleið niður í fjöru vestan Götugils og gatan Bátavogur er austan við gilið sjálft. Hún er á þeim slóðum sem gönguleiðin lá upp á Kleppsmýrarveg úr fjörunni við Götugil, skv. loftmyndum.

Greinar sem breytast vegna þessarar athugasemdar eru 3.7, 3.8, 7.3 og 7.5 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði, 2.4 í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, viðeigandi sérskilmálar og uppdraettir uppfærðir til samræmis.

Niðurstaða

Svör við einstökum efnisatriðum eru útskýrð hér að framan og uppfært í greinargerð þar sem við á. Greinargerð og uppdrættir hafa verið uppfærðir, dags. 2. febrúar 2017, í samræmi við ábendingar og athugasemdir Skipulagsstofnunar og Minjastofnunar og er hér með sendur aftur til yfirferðar hjá Skipulagsstofnun skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt fylgir með umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 16. janúar 2017 og umsögn Vegagerðarinnar, dags. 17. maí 2016.

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



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Reykjavíkurborg, umhverfis - og skipulagssvið
Borgartún 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík 26. janúar 2017
Mf201701-0083/ 6.09 / K.M.

Efni: Vogabyggð 2 í Reykjavík. Deiliskipulag.

Óskað hefur verið eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um tillögu að deiliskipulagi Vogabyggðar 2 í Reykjavík.

Á síðasta ári kom út skýrsla Borgarsögusafns Reykjavíkur, *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Í skýrslunni er m.a. gerð grein fyrir skráningu húsa, mannvirkja og fornleifa á því svæði sem deiliskipulagið nær til.

Í Byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur nr. 171 er lagt til að húsið Dugguvogur 2 njóti verndar í rauðum verndunarflokki sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Tillaga um verndun hússins er rökstudd með því að um sé að ræða merkilegt hús sem fléttar saman myndlist og arkitektúr. Sem slíkt hafi það sérstakt gildi sem hluti af listasögu Reykjavíkur auk þess að bera atvinnusögu svæðisins vitni.

Dugguvogur 2 var byggt árið 1972 eftir uppdráttum Karl-Erik Rocksén arkitekts sem iðnaðar- og skrifstofuhús fyrir flutningafyrirtækið Gunnar Guðmundsson hf. Á vesturhlið hússins eru lágmyndir eftir Gerði Helgadóttur sem unnar voru að beiðni húseigandans með hliðsjón af teikningum arkitektsins. Myndir Gerðar sækja innblástur í bílahluta og fleira tengt upphaflegri starfsemi í húsinu og nærliggjandi umhverfi. Þær eru felldar inn í steinsteyptan útvegginn og því órjúfanlegur hluti af húsinu. Dugguvogur 2 hlaut árið 1974 viðurkenningu Reykjavíkurborgar sem eitt af fegurstu mannvirkjum í borginni. Húsinu hefur lítið sem ekkert verið breytt frá upprunalegri gerð.

Á yfirlitsmynd (deiliskipulagsuppdrætti 2) er lagt til að Dugguvogur 2 viki fyrir nýjum húsum með þjónustustarfsemi, 3-5 hæða byggð auk kjallara á reit sem auðkenndur er 2-2. Minjastofnun Íslands fer fram á að skilyrði verði sett í skilmála deiliskipulagsins um varðveislu hússins við Dugguvog 2 með sérstakri áherslu á veggmynd Gerðar Helgadóttur.

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærnanlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Kristinn Magnússon
Verkefnastjóri
kristinn@minjastofnun.is

Ennfremur að húsið verði auðkennt á skýringarupprætti sem núverandi bygging með þróunarmöguleika. Auk þess rökstuðnings sem fram kemur í byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur telur Minjastofnun mikilvægt að varðveita og endurnýta merkar iðnaðarbyggingar í Reykjavík með sérstakt varðveislugildi sem vitnisburð um atvinnusögu Reykjavíkur og sem minningu um sögulega fortíð og uppruna iðnaðarhverfisins við Dugguvog. Í því sambandi má minna á þau mistök sem gerð voru með niðurrifi merkra atvinnuhúsa við Skúlagötu á 9. áratug 20. aldar sem hefðu gefið nýju byggðinni þar aukið gildi ef hugað hefði verið að varðveislu þeirra í tæka tíð.

Í Byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur er gerð grein fyrir minjum innan deiliskipulagsreitsins. Tvær fornleifar (231-14 og 42) eru skráðar á reitnum, tvær herminjar (231- 38 og 54) og sjö minjar (231-48-52 og 55-56) frá 1931 og yngri.

Um fornleifarnar, naust (231-14) og götu (231-42), eru einungis til heimildir. Um naustið segir í Byggðakönnun Borgarsögusafnsins: *Naustagil hefur líklega gengið niður þar sem í dag er lóðin Súðavogur 7. Búið er að fylla upp í gilið að miklu leyti, en áður var þarna gróið gil. Samkvæmt örnefnaskrá heitir gilið fyrir sunnan Björg við Arnarvog Naustagil. Ekki er naust þar lengur að sjá, en trúlega hefur verið gert út frá þessum stað og báturinn þá geymdur þar í nausti. Í byggðakönnunin er einnig fjallað um götuna: *Götugil hefur líklega verið austur af Súðavogi 8B en þar er slóði niður í fjöruna í dag. Um þetta gil lágu lóðamörk Kleppsmýrarblettis 9 og Klepps. Um Götugil hefur líklega legið gata. Almenn t lágu götur fyrr á öldum skemmstu og bestu leið á milli bæja. Líklegt er því að á þessu svæði hafi legið leið á milli Bústaða, Ártúns og Klepps. Til að sleppa við mýrarnar og afrennsli þeirra hefur leiðin legið norður með fjörunni undir Háubökkum, frá Elliðaárkjafsti að Götugil og síðan eftir holtinu frá Gelgjutanga að Kleppi. Í Byggðakönnuninni er lagt til að leiðinni niður að fjöru verði haldið opinni til minningar um þessa gömlu leið. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir byggingu á þessu svæði. Staðsetning fornleifanna er sýnd á mynd 42 í Byggðakönnuninni. Minjastofnun Íslands telur að sýna þurfi staðsetninguna á skipulagsupprætti.**

Innan skipulagsreitsins voru eftirfarandi byggingar reistar eftir 1930: Útihús Víkur (231-48), íbúðarhús Bala (231-49), útihús Bala (231-50), íbúðarhús Óss/Arnarvogs (231-51), útihús Óss/Arnarvogs (231-52), íbúðarhús Strandar (231-55) og hænsnahús Strandar (231-56). Öll þessi mannvirki er horfin.

Á svæðinu voru breskar herbúðir, Camp Gíbraltar (231-54), sem síðar sameinuðust stærri bandarískum herbúðum, Camp Monmouth. Öll hús sem tilheyrðu setuliðinu eru horfin af svæðinu.

Minjastofnun Íslands gerir ekki frekari athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi Vogabyggðar 2 eins og hún var kynnt stofnuninni með uppdrætti og greinargerð dags. 31.10.2016. Bent skal á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar sem hljóðar svo: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands



Guðný Gerður Gunnarsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis



Kristinn Magnússon
verkefnastjóri

Afrit sent: Skipulagsstofnun

Afrit sent í tölvupósti:

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Vogabyggð - svæði 2

Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði

Útgáfa 12 - 02 02 2017



Samþykktar- og staðfestingarferli	3
1 Forsendur – almenn greinargerð	4
1.1 Inngangur.....	5
1.2 Forsaga.....	5
1.3 Hugmyndasamkeppni um Vogabyggð.....	6
1.4 Rammaskipulag	6
2 Deiliskipulag Vogabyggðar	7
2.1 Deiliskipulag	7
2.2 Fylgiskjöl með deiliskipulagi	7
2.3 Umhverfismat áætlana	7
2.4 Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030	8
2.5 Deiliskiplagsáætlanir	9
2.6 Aðrar fyrirliggjandi áætlanir	9
2.7 Fyrirliggjandi landnotkun	9
2.8 Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda	9
3 Umhverfi, vistkerfi og minjar	10
3.1 Landfræðileg lega, staðhættir, land og gróður	10
3.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði – friðlýstar náttúruminjar.....	11
3.3 Náttúruvá	11
3.4 Veðurfar	11
3.5 Mengun.....	11
3.6 Hljóðvist	12
3.7 Minjar og fornleifar.....	13
3.8 Borgarvernd og menningarminjar	13
4 Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags	14
4.1 Stefna og markmið	14
4.2 Áherslur og leiðarljós	14
4.3 Útfærsla á umhverfis- og auðlindastefnu og loftslagsstefnu.....	15
4.4 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða í Vogabyggð.....	16
4.5 Takmarkanir á landnotkun	16
4.6 Áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030	17
4.7 Meginhugmynd Vogabyggðar	18
5 Samfélag	19
5.1 Starfsemi – Atvinna og störf.....	20
5.2 Þátttaka íbúa.....	20
5.3 Íbúðpróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning.....	21
5.4 Skólahverfið - Grunn- og leikskólar	21
5.5 Frístundastarf	21
5.6 Önnur samfélagsþjónusta.....	21
5.7 Öryggi og heilsa	22
5.8 Algild hönnun	22
6 Gæði byggðar og byggðamynstur	23
7 Almenningsrými	24
7.1 Heildaryfirbragð og efnisval.....	25
7.2 List	26
7.3 Leiksvæði: andrými, þemavellir, hverfisgarður og opin svæði	27
7.4 Gróður, trjárækt og líffræðileg fjölbreytni	29
7.5 Skipulag við sjó – strandsvæði	30
7.6 Landmótun, efnistaka og efnislosun	31
8 Samgöngur	32
8.1 Gatan sem borgarrými	32
8.2 Samgöngukerfi og umferðarmannvirki	33
8.3 Umferð vélknúinna ökutækja	34
8.4 Göngu- og hjólaleiðir	35
8.5 Tenging Vogabyggðar og Fleyvangs.....	36
8.6 Tenging Vogabyggðar og Vogahverfis	36
8.7 Stæði fyrir bíla og hjól í götum og almenningsrýmum	37
8.8 Stefnumörkun um útfærslu gatnakerfis	39
8.9 Götugerðir.....	40

9 Orka og auðlindir	43
9.1 Vatns- og orkunotkun.....	43
9.2 Loftgæði og loftslagsbreytingar	43
9.3 Byggingarefni	43
9.4 Meðhöndlun úrgangs	44
9.4.1 Meðhöndlun úrgangs á framkvæmdatíma	44
9.4.2 Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi	44
9.4.3 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum	44
9.4.4 Sorphirða frá íbúðarbyggð - Aðkoma sorpbíla	45
9.5 Ofanvatnslausnir.....	46
9.5.1 Meðhöndlun yfirborðsvatns.....	47
9.5.2 Meðhöndlun regnvatns á byggingum og almenningsrymum	48
10 Veitur og fjarskipti.....	49
10.1 Fráveita	49
10.2 Drenlagnir og húsbrunnar	49
10.3 Kalt neysluvatn.....	49
10.4 Heitt neysluvatn.....	49
10.5 Raf- og fjarskiptalagnir.....	49
10.6 Dreifistöðvar og götulyting	50
11 Samráð við undirbúning deiliskipulagsáætlunar.....	51
12 Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími.....	52
12.1 Skipulagssvæðið við gildistöku deiliskipulags.....	52
12.2 Fyrsti framkvæmdaáfangi	53
12.3 Annar framkvæmdaáfangi	54
12.4 Vogabyggð fullbyggð	55



Samþykktar- og staðfestingarferli

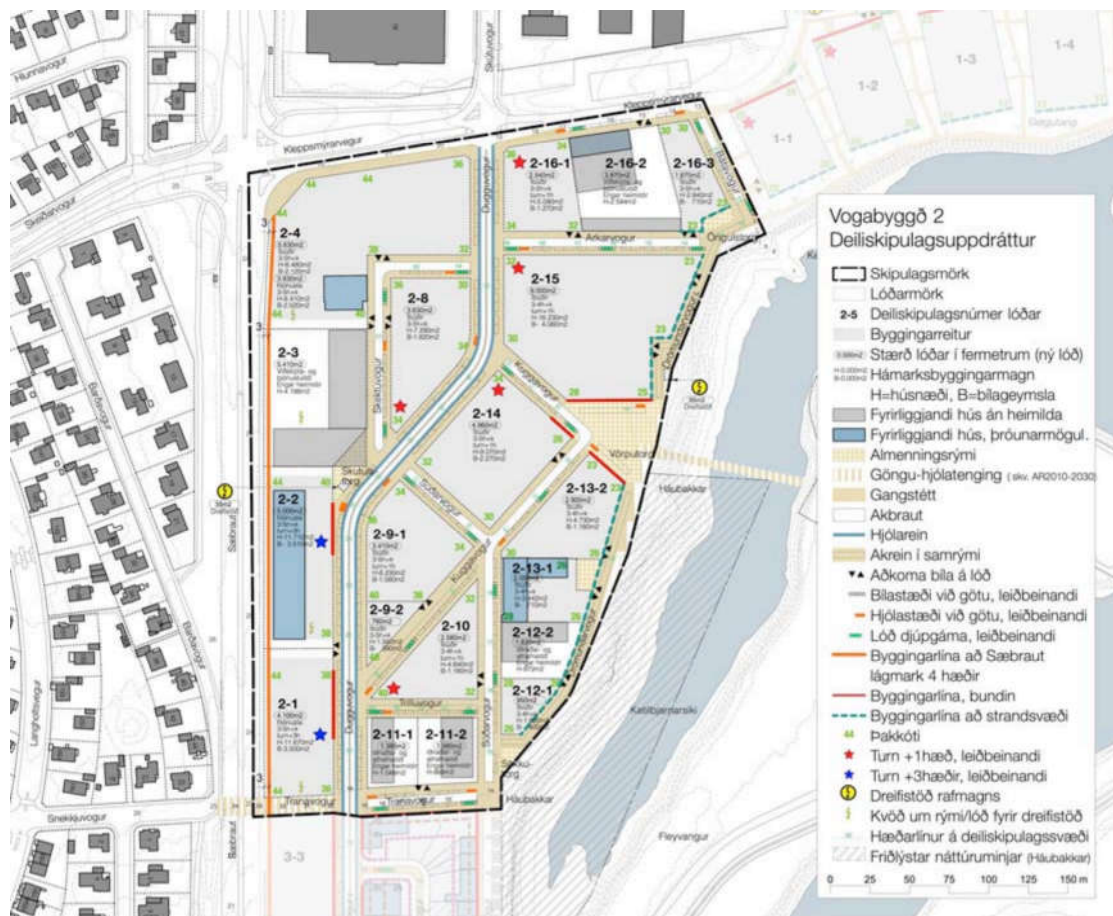
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20_____

og í _____ þann _____ 20_____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20_____ með athugasemdafresti til _____ 20_____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_____.



1 Forsendur – almenn greinargerð

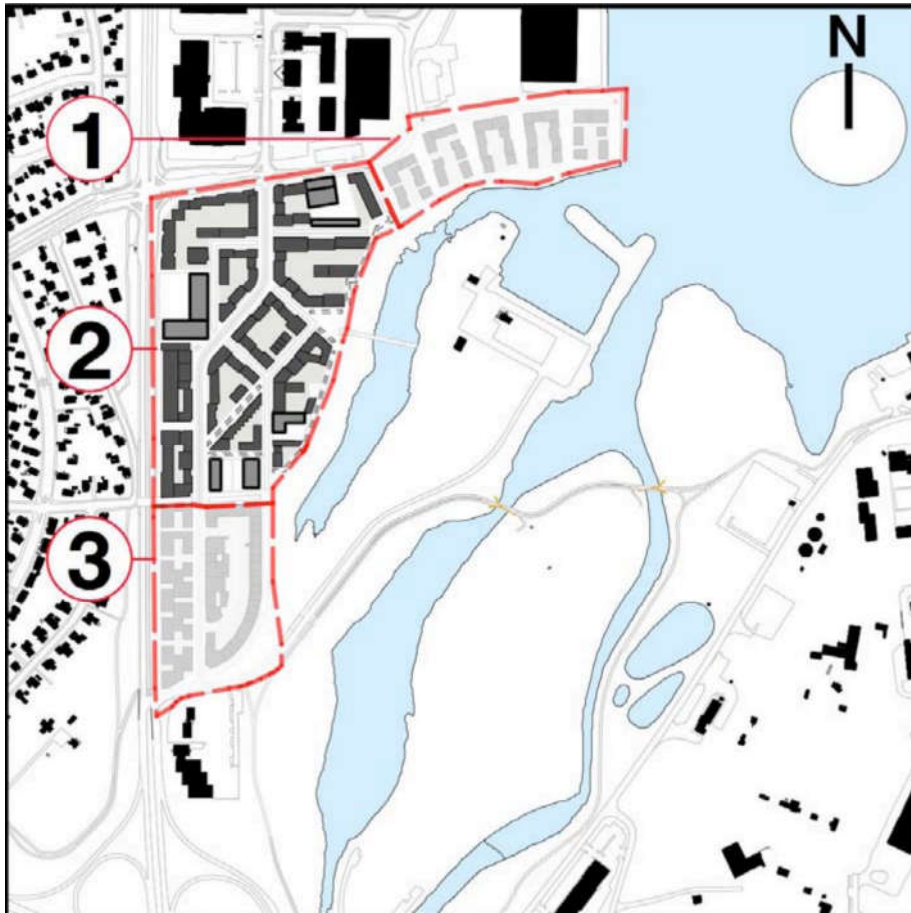
Almenn greinargerð lýsir uppbyggingu og innviðum Vogabyggðar sem heild. Gerð er grein fyrir samfélagslegum þáttum, gæði byggðar, almenningsrýmum, samgöngum og öðrum innviðum.

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

Fjallað er um uppbyggingu á lóðum í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.

Skipulagslýsingar fyrir þrjú deiliskipulagssvæði Vogabyggðar voru auglýstar í júlí 2014, þau eru:

1. Vogabyggð – svæði 1- Íbúðarbyggð – Deiliskipulag í vinnslu.
2. **Vogabyggð – svæði 2 – Íbúðarbyggð og miðsvæði - Deiliskipulagstillaga.**
3. Vogabyggð – svæði 3 – Íbúðarbyggð og miðsvæði - Deiliskipulag í vinnslu.

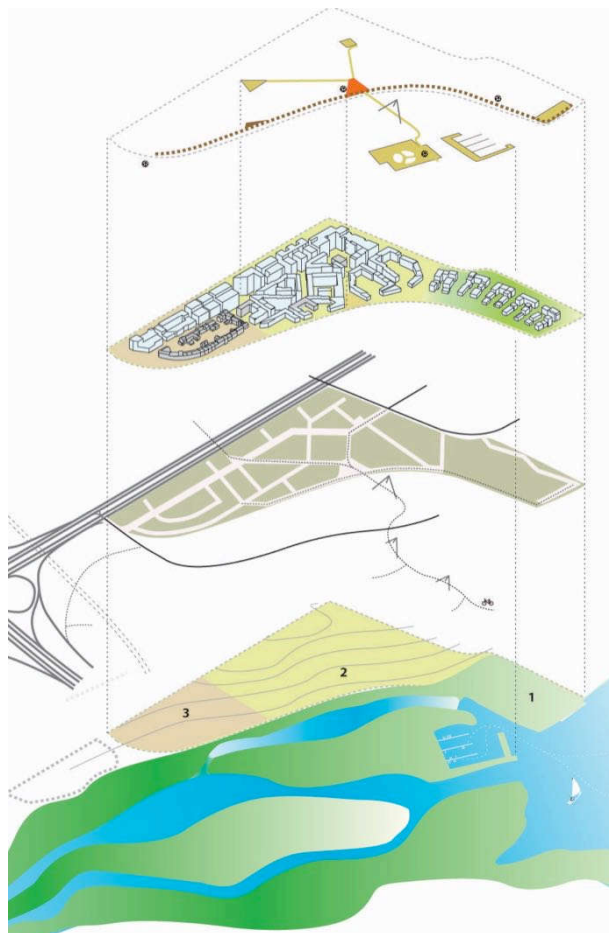


1.1 Inngangur

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

Stefnumörkun og framtíðarsýn Reykjavíkurborgar skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að endurmeta, bæta og þétta miðlæg svæði. Skipulagssvæði Vogabyggðar er eitt af þeim svæðum og er skilgreint sem þróunarsvæði með breyttri landnotkun, iðnaðar- og athafnasvæði verður miðsvæði og íbúðarbyggð. Þar er stefnt að blöndun byggðar, íbúðar og atvinnustarfsemi með heimildum fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð og íbúðum á miðsvæði. Lögð er rík áhersla á fjölbreytta byggð í manneskjulegum mælikvarða, góð almenningsrými og tengsl við aðliggjandi útivistarsvæði. Þannig verður hverfið eftirsóttur valkostur fyrir fólk sem kys að búa og starfa í umhverfi sem einkennist af hvoru tveggja í senn, borgabrag og nálægð við náttúru. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af stærra þróunarsvæði við Elliðaárvog og Ártúnshöfða.

Pemaflokkar Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 eru hafðir að leiðarljósi í grunnhugmynd skipulags Vogabyggðar.



Staðarandi: samfélag við sjó

Hjarta samfélagsins í Vogabyggð er Vörputorg, miðlægt hverfistorg, sem tengist gatnakerfi Vogabyggðar og hjóla- og göngustigakerfum í nágrenninu. Við torgið er gert ráð fyrir lífligri starfsemi á fyrstu hæð eins og verslun, kaffi- og veitingahúsum. Torgið er vettvangur fyrir ýmsa viðburði. Nálægð við sjóinn gefur svæðinu sérstöðu á höfuðborgarsvæðinu.

Þétt borgarbyggð

Deiliskipulagssvæði Vogabyggðar mynda heilsteypt borgarumhverfi í manneskjulegum mælikvarða þar sem hvert svæði hefur sín sérkenni:

- Svæði 1 (VB1) Grænt íbúðarhverfi, þar sem byggðin opnast til suðurs að strandsvæðinu.
- Svæði 2 (VB2) Borgarumhverfi með áherslu á blandaða byggð og vönduð almenningsrými, götur, stígar og torg.
- Svæði 3 (VB 3) Gamla hverfið þar sem er áhersla á varðveislu og endurnýtingu byggðar.

Samgöngukerfi og tengingar

Samgöngukerfi Vogabyggðar tryggir jafnræði allra samgöngumáta og gerir skýran greinarmun á aðalgötu og íbúðargötum. Aðalgatan, Dugguvogur, hlykkjast í gegnum hverfið og skilur að atvinnusvæði og íbúðarbyggð. Þar er gert ráð fyrir almenningsvögnum, hjólareinum og meiri umferðarþunga en t.d. á íbúðargötum hverfisins. Strandgatan, Drómundarvogur, er samrými með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur.

Landslag og landkostir

Markmið skipulags Vogabyggðar er að mýkja andstæður á milli byggðra og óbyggðra svæða. Landkostir á svæðinu, s.s. töliverður landhalli er nýttur á þann veg að sem flestir íbúar hverfisins njóti útsýnis. Þrjú svæði í (borgar)landslaginu eru skilgreind, hvert með sína kosti: 1. Grænt íbúðarhverfi, 2. Blandað borgarhverfi, 3. Endurmótun núverandi byggðar. Einkenni þessa hverfis er einstök fjallasýn og víðerni hafsins inni í miðju borgarumhverfi.

1.2 Forsaga

Skipulagssvæðið var landbúnaðarsvæði sem þróaðist yfir í athafnasvæði upp úr miðri 20. öld. Þar byggðist upp fjölbreyttur iðnaður og atvinnurekstur. Upp úr síðustu aldamótum jókst ásókn í að nýta iðnaðarhúsnæði fyrir íbúðir og vinnustofur. Samhliða breyttri nýtingu húsnæðis dróst grófar atvinnustarfsemi saman. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 var skreifið tekið til fulls og landnotkun svæðisins breytt í íbúðarbyggð og miðsvæði.

Vísað er í byggðakönnun fyrir Vogabyggð þar sem ítarlega er gerð grein fyrir uppbyggingu athafnasvæðisins. Sjá nánar Vogabyggð – Svæði 1-3 – Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun – Reykjavík 2015 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171.

1.3 Hugmyndasamkeppni um Vogabyggð

Reykjavíkurborg, í samstarfi við helstu lóðarhafa á svæðinu, efndi til hugmyndasamkeppni um skipulag Vogabyggðar og lá niðurstaða fyrir 23. janúar 2014. Tvær tillögur voru valdar til verðlauna. Á grundvelli beggja verðlaunatillagna unnu skipulagshöfundar (Teiknistofan Tröð og jvantspijker + FELIXX frá Hollandi) í samstarfi við Reykjavíkurborg og helstu hagsmunaaðila á svæðinu rammaskipulag fyrir Vogabyggð, strandsvæðið og aðliggjandi útivistarsvæði.

1.4 Rammaskipulag

Grunnhugmynd rammaskipulags Vogabyggðar er að hverfið sé heildstæð, sjálfbær eining með blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis ásamt verslun og þjónustu. Áhersla er lögð á manneskjuna í borginni, mikilvægi vandaðra almenningsrýma sem stuðla að auknum samskiptum fólks og að skipulagið sé manneskjuleg umgjörð sem ramar inn fjölskrúðugt mannlíf mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.

Samspil bygginga, nærumhverfis og almenningsrýma einkenna skipulagstillöguna. Hún gerir ráð fyrir fjölbreyttum húsakosti íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í 3-5 hæða randbyggð sem myndar heildstæða götummynd í borgarmiðuðu gatnakerfi. Lögð er áhersla á vandaða hönnun, samræmda lita- og efnisnotkun og heildstætt yfirbragð byggðar. Á það jafnt við byggingar, götur, almenningsrými og önnur útivistarsvæði.

Staðarandi Vogabyggðar mun einkennast af meiri blöndun starfsemi en þekktist í öðrum hverfum borgarinnar sem byggðust upp eftir miðja síðustu öld.

Eftirsótt og aðlaðandi hverfi hafa oft mótast á löngum tíma og byggja á samspili mismunandi húsbýgginga, starfsemi og mannlífs. Uppbygging Vogabyggðar felst í nýbyggingum og varðveislu nokkurra fyrirliggjandi bygginga sem fá nýtt hlutverk.



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

2 Deiliskipulag Vogabyggðar

Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af stærra þróunarsvæði við Elliðaárvog og Ártúnshöfða sem skilgreint er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem stefnir að því að 90% af uppbyggingu í Reykjavík fari fram innan borgarmarkanna.

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breyttri landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og athafnasvæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur.

2.1 Deiliskipulag

Deiliskipulag er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og gildir einungis um svæði 2 í Vogabyggð.

Sveitarfélag: Reykjavíkurborg

Heiti skipulags: **Vogabyggð – svæði 2**

Skipulagsstig: Deiliskipulag

Deiliskipulagshöfundar: Teiknistofan Tröð - Jaakko van't Spijker – Felixx

Gögn deiliskipulags:

- **Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði.** Þar er gerð grein fyrir stefnumörkun, samræmi við aðalskipulag og markmiðum fyrir hverfið ásamt því að setja skilmála fyrir helstu innviði hverfisins, þ.e. útfærslu á almenningsrýmum, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Auk þess er sett fram grunnhugmynd að útfærslu helstu veitukerfa hverfisins. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í almennri greinargerð.
- **Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.** Þar er gerð grein fyrir byggingarmagni, hámarks og lágmarks fjölda íbúða og bílastæða, starfsemi og kvöðum. Þar er lýst uppbyggingu og efnisvali. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í skilmálum.
- **Deiliskipulagsuppráttur** skv. afmörkun skipulags- og matslýsingar.
- **Skýringargögn** sýna sneiðingar í gegnum skipulagssvæði, skuggavarp, þrívíddarmyndir og leiðbeinandi útfærslur.

Eftirfarandi atriði koma fram í almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði:

- Staðsetning deiliskipulagssvæðis, lýsing á hvernig deiliskipulagsáætlunin samræmist stefnu aðalskipulags og öðrum áætlunum eftir atvikum.
- Forsendur og markmið.
- Skipulagsskilmálar.
- Hvernig staðið var að samráði og kynningu við gerð deiliskipulags.
- Áfangaskipting og framkvæmd deiliskipulagsins.

2.2 Fylgiskjöl með deiliskipulagi

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Vogabyggð (Reitur nr. 37) Tillaga að breytingu á aðalskipulagi – Breyting nr. 2 Júní 2016. Tillaga 13.06.2016
- Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.
- Vogabyggð – Svæði 1-3 – Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun – Reykjavík 2015 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171.
- Úttekt á friðlýstum svæðum í Reykjavík HÁUBAKKAR, Snorri Sigurðsson.
- Minnisblað Umferðarhermun á Sæbraut vegna Vogabyggðar 06.06.2016 Stefán Agnar Finnsson.

2.3 Umhverfismat áætlana

Eins og við gerð Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 hefur vinna við deiliskipulag Vogabyggðar haft það að leiðarljósi að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum skipulagsins líkt og getið er í markmiðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

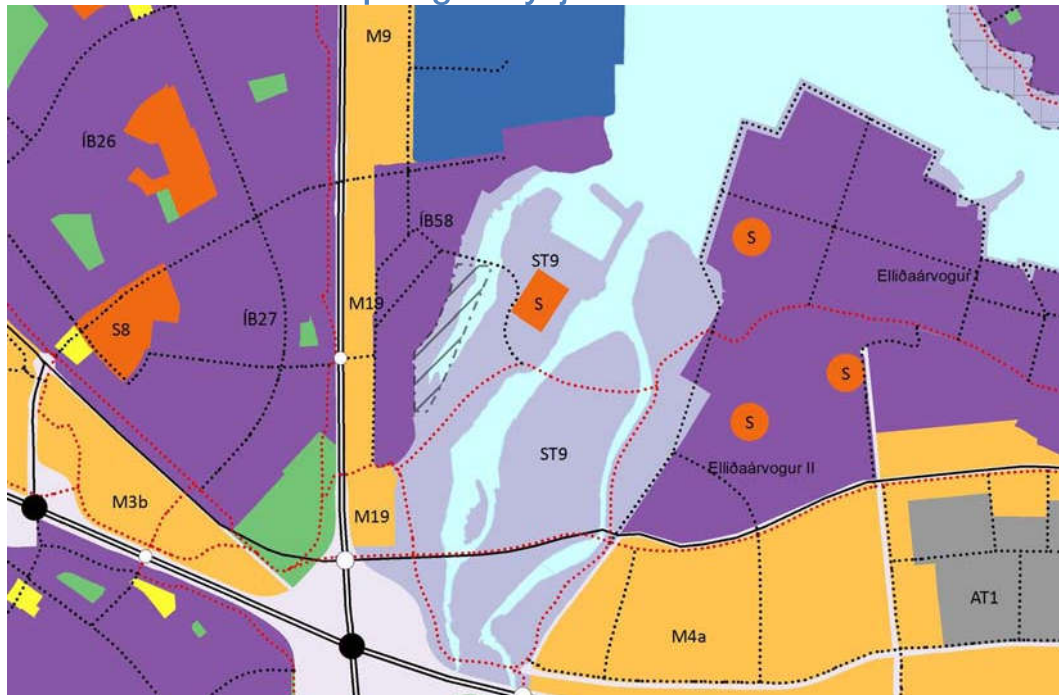
Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir við breytingu á aðalskipulagi og við gerð deiliskipulags:

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

Niðurstöður eru birtar í umhverfisskýrslu um breytingu á Aðalskipulagi 2010-2030 fyrir Vogabyggð.

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

2.4 Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 breytti landnotkun fyrir svæði Vogabyggðar úr iðnaðarsvæði yfir í miðsvæði og íbúðarbyggð. Sjá þéttbýlisupprátt 1:20.000 og A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur.¹ Samhliða auglýsingu deiliskipulagstillögu Vogabyggðar svæði 2 var auglýst breyting 2 á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Vogabyggð (reitur nr.37) sem tekur á eftirfarandi atriðum:

- Fjöldi íbúða og skilgreining íbúðarbyggðar.
- Svæði fyrir samfélagsþjónustu við Naustavog.
- Breytt lega stíga.
- Forgangsröðun byggingarsvæða

P52 Vogabyggð (B-hluti Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030). Miðsvæði (M19) og íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir íbúðum og skrifstofum auk verslunar og þjónustu. Áhersla á 3-5 hæða randbyggð, heildstæða götumynd og borgarmiðað gatnakerfi.

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

ÍB58 Vogabyggð. Almennar heimildir um íbúðarbyggð. Jafnframt er gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi, verslun, þjónusta, léttur og þrifalegur iðnaður geti verið heimill.²

Skilgreining miðsvæðis (M) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 bls. 207 er eftirfarandi: „Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimildir svo og gististaðir í flokki I-V. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.“

Skilgreining íbúðarbyggðar (ÍB) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 bls. 204 er eftirfarandi: „Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.* Helstu þjónustukjarnar og stofnanir og útvistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á upprætti. *Undir nærþjónustu getur, auk opinberrar grunnþjónustu og dagvöruverslana, m.a. fallið almenn þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðsla), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, íþróttahús, gallerí og þrifalegur smáíðnaður.“

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

¹ Sjá kafla „Blönduð byggð við Sundin“ bls. 40-51 (sjá „Elliðaárvogur“ bls. 46-47) og „Miðborg og miðsvæði“ bls. 58-60.

² Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 Vogabyggð (reitur nr.37)

2.5 Deiliskiplagsáætlanir

- Súðarvogur suður, samþykkt 17.05.1965. Heildarskipulag svæðis.
- Breyting: Súðarvogur 4 - 30.05.2001.
- Súðarvogur norður, samþykkt 16.04.1985. Heildarskipulag svæðis.
- Knarrarvogur, Súðarvogur, samþykkt 10.05.1994. Heildarskipulag svæðis.
- Breyting: Súðarvogur 14, Dugguvogur 1B – 30.05.2001.
- Knarrarvogur, Súðarvogur, samþykkt 10.05.1994. Heildarskipulag svæðis.

Fyrirgreindar deiliskiplagsáætlanir og deiliskiplagsbreytingar eru ekki í gildi þar sem þær hafa ekki verið auglýstar, hlotið staðfestingu ráðherra eða verið samþykktar af skipulagsstjóra ríkisins skv. eldri lögum og reglugerðum settum skv. þeim, sbr. 5. tl. ákvæði til bráðabirgða skipulagslaga nr. 123/2010.

2.6 Aðrar fyrirbyggjandi áætlanir

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.
- Friðlýst svæði, Háubakkar.
- Samgöngustefna Reykjavíkurborgar.
- Staðardagskrá 21.
- Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar 2015.
- Hjóreiðaáætlun Reykjavíkurborgar 2015-2020.
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur.
- Menningarstefna í mannvirkjagerð.
- Líffræðileg fjölbreytni – Stefna Reykjavíkur.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkur.
- Skýrsla starfshóps um aðlögun vegna loftslagsbreytinga 2015.
- Aðgerðaáætlun um sjálfbæra orkunýtingu í Reykjavík 2011.
- Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar 2016.

2.7 Fyrirbyggjandi landnotkun

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

Fram að því var svæðið skilgreint sem athafna- og iðnaðarsvæði og byggðist upp á þeim forsendum. Fyrirbyggjandi lóðir eru skilgreindar sem viðskipta- og þjónustulóðir eða iðnaðar- og athafnalóðir. Auk þeirra eru lóðir fyrir veitukerfi borgarinnar.

Deiliskipulag Vogabyggðar breytir skilgreiningu lóða svæðisins samkvæmt nýrri landnotkun í Aðalskipulagi 2010-2030.

Íbúðarbyggð er svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Miðsvæði er svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningastofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð). Miðsvæði Vogabyggðar er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreint sem M19 Knarrarvogur. Starfsemin þar er aðallega skrifstofur, ýmis þjónusta, verslun, léttur iðnaður og mögulega íbúðir á efri hæðum fjærst Sæbraut.

2.8 Fyrirbyggjandi leyfi til framkvæmda

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

Framkvæmdum er ekki lokið við endurbyggingu eftir bruna á Dugguvogi 1b. Lokaúttekt hefur farið fram vegna annarra byggingarleyfa.

3 Umhverfi, vistkerfi og minjar

Það eru forréttindi að hafa strandsvæði og stór útivistarsvæði í nánasta umhverfi sínu. Skipulag Vogabyggðar vinnur með samspil byggðar og opinna svæða, sem og verndar einstök svæði vegna lífríkis, jarðfræði, minja eða annarra þátta sem einkenna þau og gefa þeim sérstöðu í borginni.

Miklar sviptingar hafa verið í starfsemi á svæðinu allt frá upphafi 20. aldar og er það nú mjög raskað. Engar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins og gróðurfar er mjög lítið.

3.1 Landfræðileg lega, staðhættir, land og gróður



Skipulagssvæðið er innst við vestanverðan Elliðaárvog ofan við brattan fjörुकamb sem kallast Háubakkar. Töluverður landhalli er innan skipulagssvæðisins. Land er hæst í um 25m yfir sjávarmáli við gatnamót Sæbrautar og Kleppsmýrarvegjar og hallar til suðurs í um 10m yfir sjávarmáli við gatnamót Súðarvogar og Dugguvogar og til austurs að Gelgjutanga í 5m yfir sjávarmáli.

Uppbyggingarsvæðið er raskað. Yfirborð lands er steinsteypt malbikað eða malarplön. Lítil gróður er á svæðinu. Húsnæði fyrir ýmiss konar atvinnustarfsemi sem hefur byggst upp á svæðinu frá miðri síðustu öld.

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

3.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði – friðlýstar náttúruminjar

Við allar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu skal taka tillit til þess að Háubakkar eru friðlýstar náttúruminjar sem liggja að skipulagsmörkum deiliskipulagssvæðisins og falla því utan þess. Umhverfisstofnun skilgreinir Háubakka sem appelsínugult svæði sem þýðir þeir eru í hættu á að tapa verndargildi sínu og þörf er á aðgerðum til að snúa þeirri þróun við.

Náttúruminjar í Vogabyggð eru jarðmyndanir við Háubakka sem eru friðlýstar skv. auglýsingu Menntamálaráðuneytisins þann 30. maí 1983. „Samkvæmt heimild í 22. gr. laga um náttúruvernd nr. 47/1971 hefur [Umhverfisstofnun] að tillögu borgarstjórnar Reykjavíkur og í samráði við umhverfismálaráð og skipulagsnefnd borgarinnar, fyrir sitt leyti ákveðið að friðlýsa Háubakka við Elliðaárvog í Reykjavík sem náttúruvætti.“ Mörk náttúruvættis koma fram á yfirlitsmynd um lóðarmörk.

„Á Háubökkum eru jarðminjar en þar eru að finna þykk setlög sem bera vegsummerki um áhrif loftslagsbreytinga á ísöld. Í setlögum er m.a. að finna þykkt surtarbrandslag sem í eru fræ, aldin og frjókorn ýmissa jurtagunda. Er verndargildi jarðminjanna umtalsvert.“ Sjá nánar Úttekt á friðlýstum svæðum í Reykjavík HÁUBAKKAR, Snorri Sigurðsson.

„Um náttúruvættið gilda eftirfarandi reglur:

- Varðveita skal jarðmyndanir svæðisins í núverandi mynd. Hvers konar mannvirkjagerð eða jarðrask, sem breytt getur útliti eða eðli svæðisins, er óheimil, nema til komi leyfi [Umhverfisstofnunar].
- Gangandi fólk er heimil för um svæðið, enda sé góðrar umgengni gætt. Þá er borgarstjórn heimil, að höfðu samráði við umhverfismálaráð og skipulagsnefnd að setja nánari reglur um umferð og umgengni um svæðið.
- Hverskonar losun jarðefna, rusls eða sorps er óheimil á hinu friðlýsta svæði.

Umhverfismálaráð hefur eftirlit með framkvæmd friðlýsingar í umboði [Umhverfisstofnunar] og borgarstjórnar. Um viðurlög vegna brota á reglum þessum fer eftir ákvæðum náttúruverndarlaga. Ráðuneytið er samþykkt friðlýsingunni, sem tekur gildi við birtingu þessarar auglýsingar í Stjórnartíðindum.”

3.3 Náttúruvá

Á lágsvæðum við ströndina í vesturhluta borgarinnar er hætta á sjávarflóðum þegar saman fer mikil flóðhæð og hækkun sjávarborðs vegna veðurs og öldulags við ströndina. Við skipulag og uppbyggingu byggðar er nauðsynlegt að taka tillit til þessara þátta og gera ráðstafanir til að draga úr hættu af völdum náttúruhamfara eins og frekast er unnt. Í Vogabyggð er Gelgjutangi og strandsvæðin við Elliðaárvog á skilgreindu áhrifasvæði sjávarflóða með hundrað ára endurkomutíma. Þar er gert ráð fyrir landfyllingu og hækkun lands í 5m yfir sjávarmáli. Sjá Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

Jarðskjálftahætta er til staðar á öllu höfuðborgarsvæðinu en fer minnkandi frá suðri til norðurs og frá austri til vesturs.

3.4 Veðurfar

Ekki liggja fyrir sérstakar veðurfarsmælingar fyrir skipulagssvæði Vogabyggðar. Aftur á móti hafa þeir sem halda til á svæðinu rómað það fyrir veðursæld og lýst því sem mjög skjólsælu sem endurspeglast í hlýindum á góðviðrisdögum og snjósofnun yfir vetrartímann.

3.5 Mengun

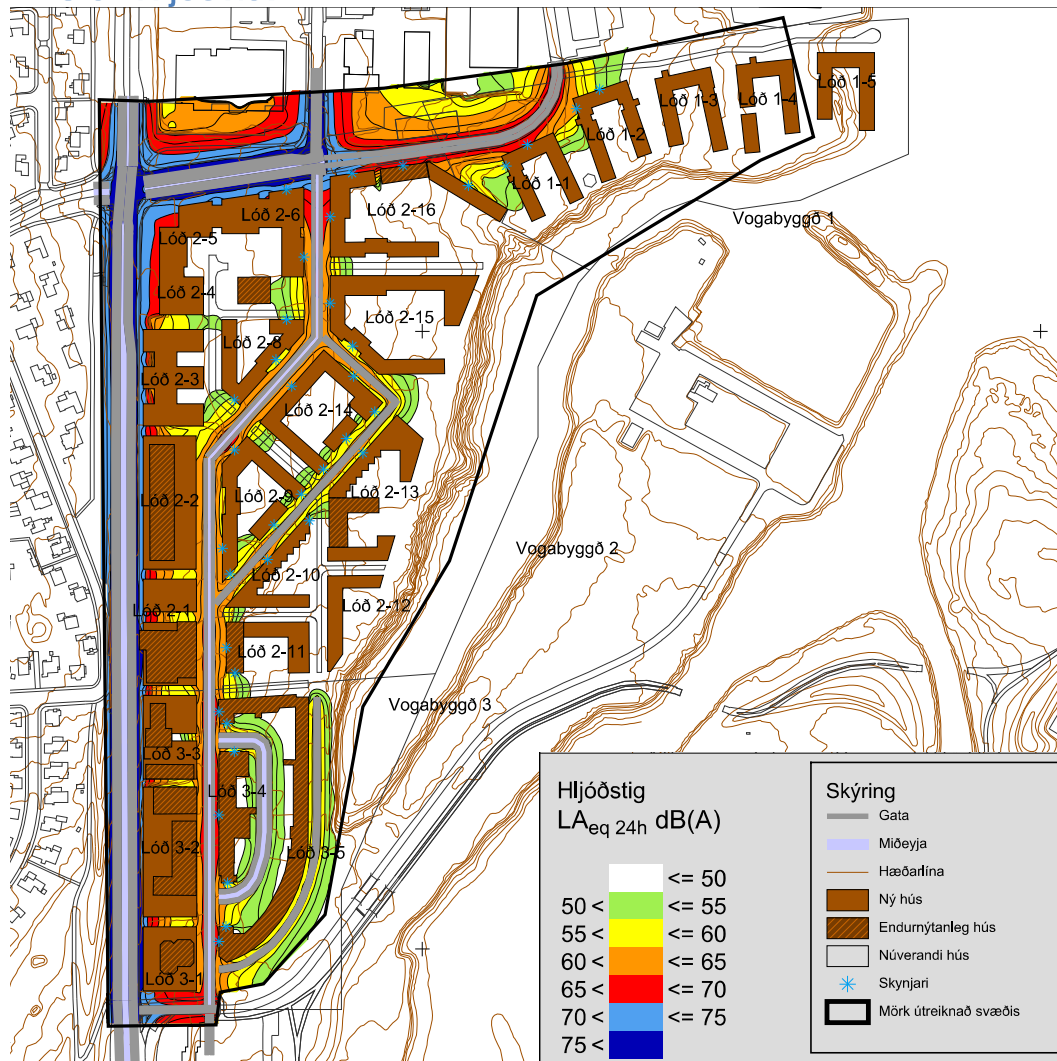
Gert er ráð fyrir að nýta uppgröft, sem þarf að fjarlægja við uppbyggingu í Vogabyggð 2, í landfyllingu og hækkun lands í Vogabyggð 1. Gerðar eru miklar kröfur um hreinleika og gæði jarðefnis sem fer í landfyllinguna. Tryggja þarf að efni í landfyllingu innihaldi ekki mengandi efni sem geta valdið óþægindum eða hættu á yfirborði eða ef það berst í yfirborðsvatn, grunnvatn eða sjó.

Ekki liggur fyrir heildarmat, fyrir skipulagssvæði Vogabyggðar um mengun sem má rekja til starfsemi á svæðinu á liðnum áratugum, eða mat á mengunarhættu frá starfsemi aðliggjandi athafna- og hafnarsvæða. Í desember 2016 gróf verkfræðistofan Hnit 16 prufuholur á svæði 2. Þar reyndist ekki vera mengun skv. upplýsingum frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Komi í ljós mengun af einhverju tagi skal bregðast strax við með viðeigandi hætti. Lóðarhafi skal fjarlægja menguð efni á sinn kostnað í samræmi við gildandi verklagsreglur og farga á viðeigandi hátt.

Vegna blágrænna ofanvatnslausna á skipulagssvæðinu þarf mengun í jarðvegi að vera þekkt stærð til að meta meggi hvort hægt sé að nota það svæði sem lagt er til fyrir geymslu og flutning á vatni.

Þeir sem halda til á svæðinu staðhæfa að við ákveðnar aðstæður getur komið upp ólykt frá strandsvæðinu. Í umhverfisskýrslu er fjallað nánar um lyktarmengun við strandsvæðið. Sjá Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

3.6 Hljóðvist



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

Í umhverfisskýrslu fyrir breytingu á aðalskipulagi Vogabyggðar er kafli um hljóðvist sem byggir á reglugerð um hávaða nr.724/2008. Sjá nánar Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

Útreikningar á hljóðvist fyrir Vogabyggð taka eingöngu til hávaða frá umferð. Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru í viðauka viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða. Byggð að Sæbraut er á verslunar-, þjónustu- og miðsvæði. Í fyrrgreindri reglugerð segir að fyrir íbúðarhúsnæði á slíku svæði megi hávaði vegna umferðar ökutækja ekki fara yfir 65dB(A).

“Hljóðstig mældist yfir leyfilegum mörkum (55dB(A)) við nokkur íbúðarhús á lóðum í Vogabyggð 1, 2 og 3 (Tafli 2.6) og við eitt hús á miðsvæði. Þess skal getið að hljóðstig fer ekki yfir leyfileg mörk á öllum hlíðum húsa á þessum lóðum heldur eru þær hlíðar húsa sem snúa að umferðargötum frekar útsettar fyrir hávaða.”³

Umferð er megin áhrifavaldur á hljóðvist í borginni. Umferðarhávaði frá vélum, dekkjum, vegum og veðri. Til að draga úr umferðarhávaða er áhrifaríkt að draga úr hraða umferðar og fjölda bíla. Skipulag Vogabyggðar leggur upp með þetta og blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með áherslu á vistvænar samgöngur og breyttar ferðavenjur. Lagt er til að umferðarhraði á Kleppsmýrarvegi og innan hverfis fari ekki yfir 30km/klst.

Á öllum íbúðarhúsalóðum skal koma fyrir dvalarsvæðum þar sem hljóðstig er viðunandi vegna umferðarhávaða. Huga skal að útfærslu gatna, úthliða bygginga, þaka og lóða til að tryggja að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum á dvalarsvæðum utanhúss. Mikilvægt er að tryggja góða hljóðvist í öllum útirýmum, þ.m.t. götum og dvalarsvæðum innan lóða.

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

3.7 Minjar og fornleifar

Fornleifar teljast vera hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

„Á deiliskipulagssvæðinu [Vogabyggð 1-4] eru um 23 skráðir minjastaðir og eru það að mestu minjar sem eru yngri en 100 ára og tilheyra því þeim minjaflokki sem telst til yngri minja. Öll ummerki frá þessum tíma eru að mestu horfin vegna framkvæmda og bygginga Á svæðinu er tveir minjastaðir sem teljast til fornleifa þ.e. Götugil og Naustagil. Báðir þessir staðir eru nefndir í örnefnaskrá. Búið að fylla í Naustagil þannig að hvorki gilið sjálft né naustið sem það hefur dregið nafn sitt af er í dag sjáanlegt. Leiða má að því líkur að í Götugili sé um gamla leið að ræða, auk þess sem nafnið gæti vísað til einnar af hjáleigum Klepps sem bar nafnið Götuhús. Lagt er til að þessari leið niður að fjöru sé haldið opinni til minningar um þessa gömlu leið.“⁴

Öngulstorg er á þeim stað sem talinn er vera gönguleið vestan Götugils og gatan Bátavogur austan við gilið sjálft. Hún er á þeim slóðum sem gönguleiðin lá upp á Kleppsmýrarveg úr fjörunni við Götugil, skv. loftmyndum.

3.8 Borgarvernd og menningarminjar

Í Byggðakönnun og fornleifaskrá fyrir Vogabyggð er lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Þar eru tilmæli um hvernig staðið er að varðveislu. Sjá nánar Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun var gefin út 2016, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171.

„Á öllu svæðinu er iðnaðar- og atvinnuhúsnæði frá síðari hluta 20. aldar. Í heild sinni er byggðin vitnisburður um sögu atvinnustarfsemi í Reykjavík en byggingarnar eru mismunandi að gerð og uppruna. Stórgert geymslu- og verkstæðishúsnæði einkennir svæði 1. Á svæði 2 eru stakstæð hús af ólíkum toga, þar á meðal nokkur fágæt dæmi um atvinnuhúsnæði frá síðari hluta 20. aldar. Svæði 3 einkennist af skýru byggðamynstri og hluti svæðisins er eitt elsta dæmi um iðnaðarsvæði sem byggist upp eftir skipulagi.“ bls. 127 - Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171 Reykjavík 2016.

Í Vogabyggð á „svæði 2 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 húsín bera vott um óllka strauma og viðhorf í byggingarlist upp úr miðri 20. öld. Annars vegar eru dæmi um módernisma í alþjóðlegum anda [...] [og] hins vegar klassísk dæmi um iðnaðarhús.“⁵



Nokkur hús eru metin með þróunarmöguleika í nýrri byggð og geta fengið nýtt hlutverk. Sjá 2.4 í Skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð og sérskilmála.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 20. janúar 2016 var fjallað um varðveislumat húsa á lóðunum Súðarvogur 2 og Dugguvogur 2. Niðurstaðan er að ekki er gerð krafa um varðveislu þessara húsa. Aftur á móti skal varðveita listaverk Gerðar Helgadóttur á vesturhlíð húss við Dugguvog 2. Sjá nánar Vogabyggð svæði 2 Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð gr. 2.4 og sérskilmála fyrir lóð (2-2).

⁴ Sjá nánar Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun var gefin út 2016, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171, bls. 64.

⁵ Sjá nánar Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun var gefin út 2016, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171, bls. 138.

4 Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags

Deiliskipulag Vogabyggðar ákveður byggðamynstur, landnotkun og setur skilmála um yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum ásamt sorphirðu og veitukerfum. Í skilmálum húsbýgginga og mannvirkja á lóð er gerð grein fyrir umfangi þ.e. byggingarmagni og hæðum húsa, ásamt öðrum viðmiðum og kvöðum.

4.1 Stefna og markmið

Innst við Elliðaárvog er einstakt tækifæri til uppbyggingar borgarumhverfis með vistvænar áherslur. Vogabyggð skal einkennast af þéttri byggð og fjölbreyttri blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samspili við strandsvæði Elliðaárvogs. Góð hönnun og vönduð útfærsla mannvirkja, gatna, stíga, almenningsrýma og strandsvæða endurspeglar gæði umhverfis og samfélags. Mörkuð er stefna um gæði byggðar, vistvænar samgöngur, úrgangsstjórnun og sjálfbæra nýtingu orku og auðlinda. Skipulagið stuðlar að mótun metnaðarfullrar byggðar sem myndar umgjörð um staðaranda og áhugavert borgarlíf. Þar skulu vera góð almenningsrými sem höfða til þeirra sem lifa og starfa í Vogabyggð. Þeim er einnig ætlað að vera aðdráttarafli fyrir gesti og gangandi. Markmiðið er vistvænt og heilbriggt borgarumhverfi með áherslu á lífsgæði og lýðheilsu.

Stefna deiliskipulagsins eru þrenns konar:

- Umhverfisleg, stefnt er að vistvænu og gróðursælu hverfi með þéttri og blandaðri byggð sem nýtir orku og auðlindir á ábyrgan hátt og áherslu á vistvænar samgöngur...
- Hagræn, stefnt er að hverfi með hagkvæmt og fjölbreytt húsnæði fyrir íbúðir, atvinnustarfsemi, þjónustu og verslun í göngufæri.
- Samfélagsleg, stefnt er að hverfi fyrir fjölbreytt mannlíf og blöndun íbúðar og atvinnustarfsemi..

4.2 Áherslur og leiðarljós

Áherslur og leiðarljós deiliskipulags Vogabyggðar svæði 2 eru í samræmi við höfuðflokka Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um visthæfi byggðar.

- Samfélag:
 - Ákjósanlegt fyrirkomulag og blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.
 - Fjölbreyttar íbúðargerðir.
 - Húsnæði fyrir alls konar fólk.
- Gæði byggðar:
 - 3-5 hæða randbyggð.
 - Heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi.
 - Útsýni frá sem flestum íbúðum.
 - Góð byggingarlist, vönduð hönnun og framkvæmd.
- Útirými, græn svæði, strandsvæði:
 - Almenningsrými með áherslu á sólríka staði, skjólmyndun og jákvæða upplifun.
 - Almenningsrými, t.d. götur, torg og garðar, þjóna íbúum og gestum.
 - List í almenningsrýmum.
- Samgöngur:
 - Vistvænar samgöngur eru í forgangi, þ.e. umferð gangandi, hjólandi og almennings-samgöngur.
 - Tenging við Elliðaárdal, Elliðaárósa, smábátahöfnina og aðliggjandi íbúðahverfi.
 - Tenging við fyrirhugaðan þróunar- og samgönguás og skiptistöð strætisvagna.
 - Bílastæði í samræmi við borgarmiðað gatnakerfi og heildstæðar götumyndir.
- Vistkerfi og minjar:
 - Nýta sérstöðu svæðisins og næsta nágrennis.
 - Stuðla að náttúrulegu flæði sjávar við strandsvæðin.
 - Styrkja vistkerfi svæðisins, auka gróðurþekju og líffræðilega fjölbreytni.
- Orka og auðlindir:
 - Ábyrg landnotkun.
 - Ofanvatnslausnir.
 - Stuðla að sjálfbærri nýtingu orku og auðlinda.
- Húsbýggingar og mannvirki á lóð:
 - Gæðakröfur til hönnunar og útfærslu.
 - Vistvænar byggingar.
 - Fjölbreyttar íbúðargerðir.
 - Sveigjanlegir notkunarmöguleikar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

4.3 Útfærsla á umhverfis- og auðlindastefnu og loftslagsstefnu

Reykjavíkurborg hefur samþykkt og gefið út umhverfis- og auðlindastefnu og loftslagsstefnu. Deiliskipulag Vogabyggðar er unnið markvisst út frá þessum stefnum. Hvatt er til notkunar á nýrri þekkingu og nýjum byggingartæknilausnum hverju sinni. Eftirfarandi lausnir eru niðurstöður af þeirri vinnu og eiga öll ákvæðin að stuðla að jákvæðum umhverfisáhrifum.

Úrgangsstjórnun: Á íbúðarsvæði eru djúpgámar úti í götu. Þeir gera flokkun sorps frá heimilum markvissari og aðgengilegri. Jafnframt er aðgengi vegna sorphirðu betra. Með aðgengilegri flokkun er stuðlað að endurvinnslu og endurnýtingu og jafnframt dregið úr úrgangslausun og þ.a.l. úr losun gróðurhúsalofttegunda.

Blágrænar ofanvatnslausnir: Yfirborðsvatn er vannýtt auðlind sem jafnframt getur valdið tjóni í of miklu magni á hörðu yfirborði. Deiliskipulagið leggur upp með að yfirborðsvatn hafi aðgang að jarðvegi og plöntum og sé nýtt til að skapa gróðursæla byggð.

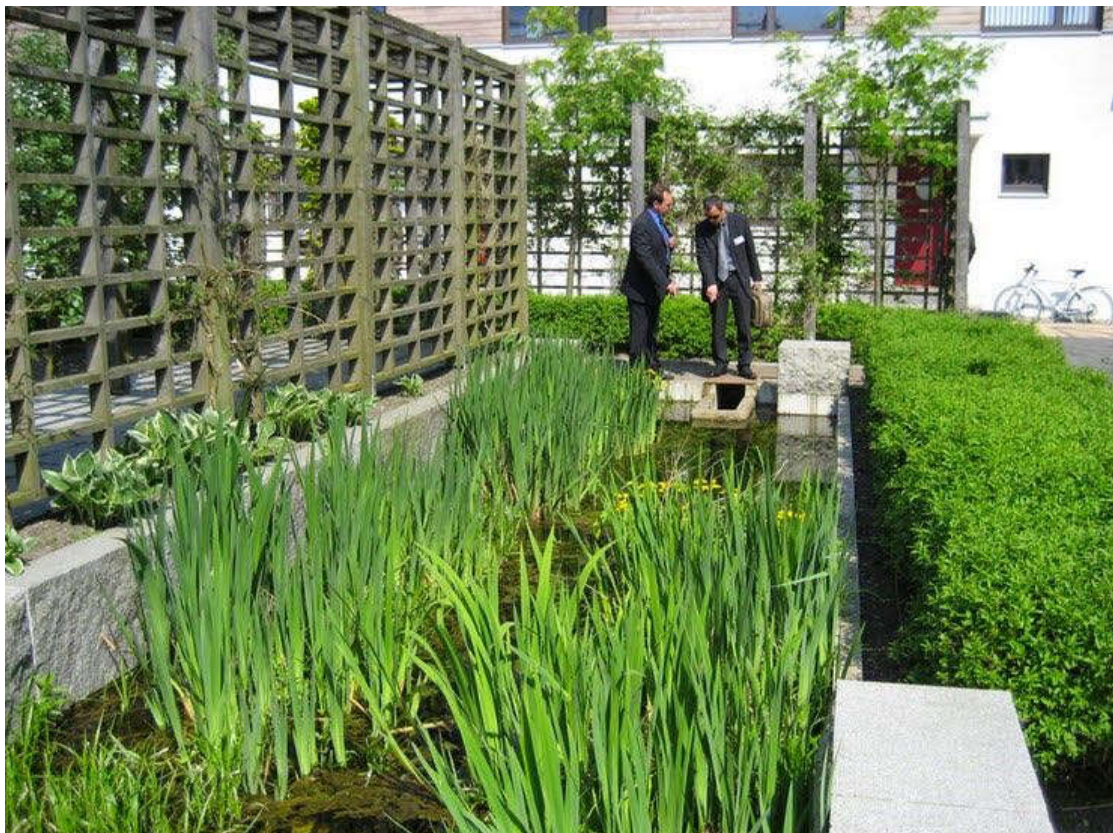
Gróðursæld og líffræðileg fjölbreytni: Gróðurþekja og tré eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum. Allur gróður bindur vatn í vefi sína og jarðveg. Gróður, sérstaklega tré, er falleg, ódýr og öflug leið til að binda kolefni. Heilbrigð vistkerfi auka umhverfisgæði, t.d. loft- og vatnsgæði, skjólmyndun og verja gegn flóðum. Aðgengi fólks að náttúru bætur lýðheilsu, er uppspretta fyrir list og menningu, eykur verðgildi fasteigna og veitir tækifæri til verðmætasköpunar í ferðaþjónustu og útivist.

Þétt og blönduð byggð: Land er auðlind sem mikilvægt er að nota í hófi og tryggja komandi kynslóðum aðgang að því. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að góðri nýtingu lands innan borgarmarkanna. Deiliskipulag Vogabyggðar er svar við þeirri stefnu. Byggðin samanstendur af fjölbreyttu íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Innan Vogabyggðar verður hægt að búa, stunda atvinnu og sækja alla daglega þjónustu í göngufæri, ásamt því að njóta náttúru og útivistar í næsta nágrenni.

Orka: Litlar íbúðir og íbúðir í fjölbýlishúsum nýta upphitun betur en dreifð byggð. Einnig nýtist götulýsing betur. Nota skal byggingartækni og útfærslur með sem jákvæðust umhverfisáhrif. Í bílageymslum skal gera ráð fyrir rafmagnshleðslu fyrir bifreiðar.

Framkvæmd: Við alla framkvæmd skal umgengni hagað þannig að ryk og hávaði sé í lágmarki. Einnig skal huga að vistvænum lausnum við hönnun, útfærslu og val á byggingarefnum.

Vistvænar samgöngur: Manneskjan hefur forgang á göturýmið fram yfir einkabílinn. Gerð er krafa um aukið rými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og að ökuhraði er takmarkaður.



Dæmi um vistvænt umhverfi

4.4 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða í Vogabyggð

Landnotkun á skipulagssvæðinu er miðsvæði og íbúðarbyggð í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Nánari skilgreining á landnotkun fyrir hverja lóð kemur fram í sérskilmálum.

Vogabyggð svæði 1- 4 nær yfir 18,6ha landsvæði. Fyrirliggjandi byggingar á þessu svæði eru 71.839m². Þetta er atvinnuhúsnæði, mjög mismunandi af gerð og gæðum. Áætluð heildaruppbygging í Vogabyggð er að hámarki um 239.000m² (A+B rými) að meðtöldum fyrirliggjandi byggingum. Auk þess má gera ráð fyrir allt að 71.000m² fyrir bíla- og hjólageymslur (A+B rými). Heildarfjöldi íbúða á öllum skipulagssvæðum Vogabyggðar, íbúðarbyggð og miðsvæði má vera 1300 að hámarki 1560 með 20% efri vikmörkum.

Skipulag Vogabyggðar svæði 1-4 gerir ráð fyrir:

- **5,8ha miðsvæði.** Hámarksbyggingarmagn (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, getur orðið allt að 104.800m² og hjóla- og bílageymslur (A+B rými) allt að 31.400m². Heildarbyggingarmagn á miðsvæði getur orðið allt að 136.200m².
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðarhúsnæði og getur fjöldi íbúða á miðsvæði orðið allt að 210. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó.
 - Fyrirliggjandi byggingar á miðsvæði eru 23.715m². Þær verða ýmist fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.
- **12,8ha íbúðarbyggð.** Hámarksbyggingarmagn (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, getur orðið allt að 134.600m² og hjóla- og bílageymslur (A+B rými) allt að 39.700m². Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð getur orðið allt að 174.300m².
 - Hámarksfjöldi íbúða, með 20% efri vikmörkum, í íbúðarbyggð getur orðið allt að 1340. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó.
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir atvinnustarfsemi 16.900m².
 - Fyrirliggjandi byggingar í íbúðarbyggð eru 48.124m². Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.

Í skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð koma fram upplýsingar um byggingarmagn miðsvæðis og íbúðarbyggðar fyrir hvert skipulagssvæði.



4.5 Takmarkanir á landnotkun

Óheimilt er að nýta land undir starfsemi sem ekki fellur að íbúðarbyggð. Það á einnig við miðsvæði. Starfsemi sem hefur í för með sér ónæði er óheimil. Gæta skal að atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð valdi sem minnstum óþægindum vegna umferðar, vöruflutninga, mengunar, hávaða, ljósanotkunar, lyktar eða annars ónæðis. Starfsemi með mikla umgengni skal aðeins starfrækt á virkum dögum milli kl. 9.00-18.00. Sjá nánar kafla 3.6 um Hljóðvist, kafla 5.1 um Starfsemi, atvinnu og störf og kafla 3.1.11 um Hljóðvist í skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

4.6 Áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Borgin við Sundin

Kafllinn *Borgin við Sundin* felur í sér stefnu sem leggur áherslu á vöxt borgarinnar til vesturs, á þétta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin.

Yfir 90% allra nýrra íbúða í Reykjavík til ársins 2030 munu rísa innan núverandi þéttbýlismarka ef áætlanir aðalskipulagsins ganga eftir. Markmiðið er að skapa heilsteypa byggð í manneskjulegum mælikvarða með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamátar verða í fyrirrúmi. Á slíkum svæðum samtinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu göturreita. Lykilþróunarsvæði aðalskipulagsins hafa öll nán tengsl við Sundin. Elliðaárvogur er eitt þessara svæða. Þar er landnotkun breytt úr athafna og iðnaðarsvæði í íbúðarbyggð og miðsvæði.



Skapandi borg

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

Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar.

Stuðlað er að uppbyggingu atvinnusvæða í grennd við íbúðarbyggð og dregið þannig úr vegalengdum milli heimila og vinnustaða



Græna borgin

Kafllinn *Græna borgin* felur í sér stefnu sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu auðlinda, bætt umhverfisgæði, lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru.

Reykjavík vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Það felur í sér áherslu á þétta og blandaða byggð, eflingu vistvænna ferðamáta og gott aðgengi að útivist og náttúru. Stutt er við gott borgarlíf, stuðlað að bættri lýðheilsu borgarbúa og græn ásynd borgarinnar aukin með trjám og öðrum gróðri. Stefna um vistvæna byggð miðar að því að öll ný hverfi borgarinnar byggist upp á sjálfbærum forsendum þar sem gæði hins manngerða umhverfis, vistvænar ofanvatnslausnir, vistvænar samgöngur, orkusparnaður og aðgengi að þjónustu og verslun innan hverfis eru í fyrirrúmi. Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis.



Borg fyrir fólk

Kafllinn *Borg fyrir fólk* felur í sér stefnu er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerða umhverfi borgarinnar og markmið sem setja manneskjuna í öndvegi. Í stað áherslu á auknið byggingarmagn og aukna afkastagetu gatnakerfisins er sjónum beint að hinu smáa og fingerða í borgarumhverfinu, gæðum byggðar, götunni sem borgarrými, byggingarlist, hæðum húsa, húsnæði fyrir alla og kaupmanninn á horninu. Með því að stefna að hágæða hönnun og vistvænum lausnum í borgarumhverfinu er hægt að gera hverfi borgarinnar sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari þar sem allir félagshópar fá tækifæri til búsetu. Markmiðið er þétt, fjölbreytt, skjólsæl og lágreist byggð í manneskjulegum mælikvarða. Byggingar, götur og opin rými mynda eina órofa heild þar sem dagleg verslun og þjónusta verður í sem mestri nálægð við íbúana.

4.7 Meginhugmynd Vogabyggðar



Borgin við sundin

Vogabyggð er eitt af þróunarsvæðum Reykjavíkur. Skipulagið er þétt og blönduð byggð í manneskjulegum mælikvarða með sterk tengsl við umhverfið. Hjarta hverfisins, Vörputorg, tengist strandsvæðinu og verður hluti af því. Landhalli svæðisins er nýttur til útsýnis, hús rísa hæst við Sæbraut og lækka að ströndinni. Þvergötur opnast til sjávar og tengja Vogabyggð og sundin.

Skapandi borg

Vogabyggð myndar sjálfbæran borgarluta með fjölbreyttar gerðir íbúða og fyrirtækja. Gæði byggðar, vönduð almenningsrými og tengsl við útivistarsvæði munu einkenna hverfið. Nýjar íbúðir og fyrirtæki í bland við núverandi starfsemi eru frjósöm byrjun á skapandi samsuðu fyrir umhverfisvænan iðnað, verslun og hverfisþjónustu. Góð almenningsrými og fjölbreytt starfsemi stuðla að borgarbrag líkt og þekkt í miðborginni.

Græna borgin

Enduruppbygging Vogabyggðar með áherslu á blágrænar ofanvatnslausnir, aukinn trjágróður og gróðuþekju eykur líffræðilega fjölbreytni og styrkir vistkerfi innan borgarinnar. Með því að nýta þakfleti bygginga sem vistlega þakgarða eru gæði umhverfisins nýtt til hins ýtrasta. Einnig er áhersla á vistvænar samgöngur, breytta sorphirðu og nærþjónustu í göngufæri. Forsendur fyrir vistvænu samfélagi er auk þess blönduð starfsemi.

Borg fyrir fólk

Vogabyggð snýst um daglegt líf íbúa sem mannvænt og fjölbreytt hverfi með þjónustu í göngufæri. Hús, götu- og almenningsrýmin mynda órofa heild í manneskjulegum mælikvarða. Þjört og skjólgóð dvalarrými í bland við fjölbreytta starfsemi á fyrstu hæð mynda aðlaðandi borgarbrag. Lagt er upp með heildarsýn, vandaða hönnun og góða byggingarlist. Miðlægt torg styrkir hverfisbrag og samfélag. Áhersla er á fjölbreytileika í stærðum, gerðum og eignarhaldi íbúða fyrir alls konar fólk.

5 Samfélag

Borgarumhverfið er einn helsti áhrifavaldur á líf íbúa. Það birtist ekki eingöngu í hinu byggða umhverfi, heldur einnig sem samfélagslegt, náttúrulegt og hagrænt umhverfi, sem eru þrjár grunnstoðir skipulagsgerðar á forsendum sjálfbærrar þróunar. Góð samskipti og að tilheyra samfélagi eru mikilvægir þættir til að fólk upplifi öryggi og vellíðan í sínu umhverfi. Með þéttri byggð og lifandi göturýmum verður til vettvangur fyrir samfélag sem einstaklingar og hópar tilheyra og þekkja. Í Vogabyggð eru fjölbreyttar gerðir og stærðir íbúða sem henta mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópum.

Með markvissri hönnun bygginga og umhverfis má hlúa að samfélagslegu öryggi og stuðla að bættri heilsu og vellíðan. Vogabyggð er hönnuð sem lifandi hverfiseining fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi sem gerir íbúum kleift að lifa þar og starfa. Dagleg ferðalög styttest sem styrkir vishæfi hverfisins og gæði byggðarinnar.

Áhersla er lögð á hverfi fyrir daglegt líf íbúanna með verzlun og þjónustu í göngufæri. Vogabyggð er skipulögð sem manneskjuleg og falleg umgjörð um fjölskrúðugt mannlíf mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa. Skipulaginu er ætlað að styrkja innviði nærumhverfis og skapa staði þar sem fólk hittist og nýtur samveru og tólmunda. Fjölbreytileiki, tækifæri og möguleikar eru lykilhugtök í þróun hverfisins.

Áherslur í skipulagi:

- Fjölbreytt íbúðarhúsnæði:
 - Fjölbýli, sérþýli/raðhús, hæðir, efri hæðir atvinnuhúsnæðis.
 - Litlar, miðlungs- og stórar íbúðir, einstaklings- og fjölskylduíbúðir.
 - Félaglegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreignaríbúðir.
 - Alls konar íbúðir.
- Almenn viðmið um íbúðir í nýbyggingum á lóðum, sjá nánar í sérskilmálum lóða:
 - Stærð íbúða. Á lóðum með fleiri en 30 íbúðir er gerð krafa um mismunandi tegundir íbúða; 20% íbúða 2 herbergi og minna; 35% íbúða 3 herbergi; 35% íbúða 4 herbergi; 10% íbúða 5 herbergi og stærri.
 - Leiguhúsnæði. Á lóðum með fleiri en 20 íbúðir skulu leiguíbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að 20-25% húsnæðis sé leiguíbúðir og stúdentaíbúðir.
 - Félagshúsnæði. Á lóðum með fleiri en 40 íbúðir er gerð krafa um samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar að Félagshúsnæði hafi kauprétt að 5% íbúða.
- Fjölbreytt atvinnuhúsnæði:
 - Smáfyrirtæki, stórfyrirtæki.
 - Einkafyrirtæki, opinber fyrirtæki, stofnanir, öldrunarþjónusta.
 - Verslanir, veitingastaðir, þjónusta.
 - Þrífalegur og léttur smáíðnaður, verkstæði og vinnustofur.
 - Skrifstofur, stofnanir og samfélagsþjónusta.
- Öll starfsemi á deiliskipulagssvæðinu takmarkast við reglur um umgengni í íbúðarbyggð, t.d. um hávaða, mengun, ónæði, öryggi og opnunartíma.



Dæmi um almenningsrymi, samfélag og félagsleg samskipti

5.1 Starfsemi – Atvinna og störf

Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu skal vera í samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Markmið er að styrkja starfsemi sem skapar fjölbreytt atvinnutækifæri og þjónustu. Stuðlað er að hagræðingu innan hverfis með samlegðaráhrifum ýmiss konar starfsemi.

Svæðið hefur byggst upp sem athafnarsvæði. Núverandi starfsemi á svæðinu er sum starfsleyfis skyld og mjög sérhæfð. Sérstakrar færni og þekkingar er krafist við umgengni, hegðun og frágang á umhverfinu. Við slíkar aðstæður er ekki hægt að gera ráð fyrir að íbúar og aðrir nýir notendur svæðisins hafi þekkingu, getu, færni og skynbragð á hvernig umgengni við núverandi starfsemi eða hættum, sem af þeim getur stafað, skal háttáð. Við endurnýjun og útgáfu nýrra starfsleyfa skal rekstraraðili að auki uppfylla neðangreind skilyrði.

- Gerðar eru ríkar kröfur um að reglur um öryggi vinnustaða gagnvart grandalausum gildi hjá núverandi notendum gagnvart íbúum og öðrum notendum svæðisins til að fyrirbyggja slys, mengun og annað áreiti og hættur gagnvart þeim.
- Rekstraraðilar fyrirtækja og lóðarhafar bera ábyrgð á mengun, hljóðvist, ónæði og öryggi frá sinni starfsemi eða á sínum lóðum.
- Gerðar eru mjög ríkar kröfur um þrífalega og vistlega umgengni, næði, hljóðvist, lykt og mengunarvarnir sem hæfa starfsemi í íbúðarbyggð.

Uppfylli núverandi starfsemi ekki öll ofangreind skilyrði verða þau ekki endurnýjuð eftir útgáfu byggingarleyfa á aðliggjandi lóðum.

Deiliskipulag veitir eftirfarandi heimildir, staðsetning ekki bundin:

- Allt að 20% byggingarmagns á miðsvæði má nýta fyrir íbúðarhúsnæði.
- Allt að 20% byggingarmagns í íbúðarbyggð má nýta fyrir atvinnuhúsnæði.
- Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, þrífalegri starfsemi sem veldur ekki ónæði og fellur vel að íbúðarbyggð.
 - Skrifstofur.
 - Opinber grunnþjónusta.
 - Verslanir, þjónusta og veitingarekstur.
 - Þrífalegur smáíðnaður, verkstæði og vinnustofur.
 - Hótel.
 - Menningarhús / gallerí.
 - Íþróttahús / líkamsræktarstöð.
 - Stofnanir / öldrunarþjónusta.
- Öll starfsemi í Vogabyggð skal uppfylla eftirfarandi skilyrði:
 - Um hávaða frá starfsemi skal fara eftir viðmiðum byggingarreglugerðar og gildandi stöðlum, sbr. ÍST45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.
 - Útloftun vegna lyktar- og rykmengunar skal ávallt vera fyrir ofan hæsta dvalarflöt lóðar, þ.m.t. þakgarða.
 - Umgengni, starfstími og ónæði. Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengni skal aðeins starfrækt á virkum dögum milli kl. 9:00-18:00.
 - Starfsemi sem hefur í för með sér ónæði, óþrífnað og mengun er óheimil á deiliskipulagssvæðinu.

Þetta á við um alla starfsemi innan deiliskipulagssvæðisins.

5.2 Þátttaka íbúa

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

- Góð almenningsrymi.
- Þjónusta og verslun í göngufæri.
- Gott aðgengi að náttúru.
- Vistvænar samgöngur, með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur, auka loftgæði og umferðaröryggi.
- Orkusparnaður – jarðefnaeldsneyti, rafmagn og vatn.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Líffræðileg fjölbreytni, aukinn gróður og fuglalíf.
- Úrgangsflokkun.
- Blönduð byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

5.3 Íbúapróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning

Á undanförunum árum hafa verið samþykktar nokkrar íbúðir í Vogabyggð, flestar á svæði 3, þrátt fyrir að svæðið hafi ekki verið skilgreint sem íbúðarbyggð. Þar eiga um þriðja tug íbúa lögheimili. Þeir eru á öllum aldri, þar af nokkur börn á grunnskólaaldri.

Miðað er við að meðlatali 2,5 íbúa í hverri íbúð. Áætlaður íbúafjöldi á öllu uppbyggingarsvæði Vogabyggðar er 2.200-3.900 þar af 1.400-2.300 íbúar á svæði 2 í Vogabyggð. Miðað við stærðardreifingu íbúða er aldurssamsetning hverfisins áætluð sambærileg og í Reykjavík sem heild.

5.4 Skólahverfið - Grunn- og leikskólar

Grunn- og leikskólar fyrir Vogabyggð eru fyrirhugaðir utan deiliskipulagssvæðisins.

Á Fleyvangi er gert ráð fyrir grunn- og leikskóla fyrir Vogabyggð, skv. breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna Vogabyggðar. Þessi grunnskóli verður einn af fleiri grunnskólum sem eru fyrirhugaðir eru í tengslum við uppbyggingu við Elliðaárvog og Ártúnshöfða.

Áætlaður fjöldi grunnskólabarna í Vogabyggð er 300-670. Gert er ráð fyrir að grunnskóli fyrir nemendur í 1.-7. bekk verði starfræktur við Naustavog skammt frá smábátahöfn Snarfara. Safnskóli fyrir nemendur í 8.-10. bekk er fyrirhugaður við Sævarhöfða, norðan Geirsnefs. Góðar tengingar göngu- og hjólastíga eru við skólasvæðin. Áætlaður fjöldi leikskólabarna í Vogabyggð er 75-110. Fyrirliggjandi grunn- og leikskólar í Vogahverfi, Vogaskóli og leikskólarnir Steinhlið og Brákarborg munu þjóna íbúum Vogabyggðar í byrjun uppbyggingartímabilsins. Uppbyggingarmöguleikar eru við Steinhlið fyrir yngstu bekki grunnskóla.

5.5 Frístundastarf

Í tengslum við uppbyggingu leik- og grunnskóla er gert ráð fyrir frístundaaðstöðu. Vogabyggð er á jaðarsvæði þriggja íþróttafélaga, Víkings í Blesugróf, Þróttar í Laugardal og Fjöltnis í Grafarvogi. Góðar göngu- og hjólastíga leiðir eru að þessum svæðum sem eru í 2-4km fjarlægð frá Vogabyggð. Smábátabyrgja Snarfara við Naustavog er í næsta nágrenni. Hugmyndir eru um frekari uppbyggingu þeirrar aðstöðu.

5.6 Önnur samfélagsþjónusta

Þjónustumiðstöð Laugardals, Háaleitis og Bústaða sinnir þjónustu við einstaklinga og fjölskyldur, sérfræðiþjónustu við leik- og grunnskóla, frístundaráðgjöf auk almennrar upplýsingagjafar um starfsemi Reykjavíkurborgar. Þjónustumiðstöðin ber ábyrgð á framkvæmd forvarnarstefnu Reykjavíkurborgar og þar fer fram faglegt samstarf með áherslu á samþætta þjónustu.



Dæmi um samfélag og félagsleg samskipti

5.7 Öryggi og heilsa

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lögð áhersla á borgina fyrir fólkið. Það felst m.a. í því að borgin er heimili fólks og það fái meira rými í götunum á kostnað einkabílsins. Samfélagslegur tilgangur borgarumhverfis er að fólk geti búið í öryggi, saman í sátt og samlyndi. Það er því mikilvægt að skapa byggð sem er vettvangur þar sem fólk hefur samskipti og upplifir öryggi.

Lýðheilsa er hugtak sem nær yfir líkamlega, andlega og félagslega heilsu þjóðfélagshóps, t.d. þjóðar eða íbúa í sveitarfélagi. Borgarumhverfi er mikilvægur áhrifaþáttur lýðheilsu. Með áherslu á þetta og blandaða byggð, vistvænar samgöngur, gróðursæld, líffræðilega fjölbreytni og blágrænar ofanvatnslausrir er í deiliskipulaginu horft til ýmissa úrræða sem stuðla að bættri lýðheilsu íbúa. Auk þess er öflug nærpjónusta í göngufæri og góð tengsl við stór útivistarsvæði. Helstu ógnir koma frá annars vegar samgöngum, í formi slysa, loftmengunar og hávaða, og hins vegar sem áreiti frá öðrum borgurum.

Skipulagið stuðlar að vistvænum samgöngum sem draga úr loft- og hávaðamengun ásamt því að hvetja til aukinnar líkamlegrar hreyfingar í daglegu lífi. Allar götur hverfisins eru með hámarkshraða 30km/klst eða lægri. Það er ein skilvirkasta leiðin til að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar. Almennum leiksvæðum og dvalarsvæðum almenningsrýma er komið fyrir á friðsælum stöðum hverfisins. Sérstakir göngu- og hjólastígar eru að skólalóðum.

Deiliskipulagið leitast við að skapa umgjörð um mannlíf þar sem fólk tilheyrir samfélagi og upplifir öryggi. Lifandi borgarumhverfi með fjölbreyttu mannlífi er grundvöllur til að skapa félagslegt jafnvægi og góð samskipti sem eru helsta forvörnin gegn glæpum og eignaspjöllum.

5.8 Algild hönnun

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

Stefna stjórnvalda er að tryggja aðgengi fyrir alla að flestum byggingum. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólk sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða. Jafnframt skulu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Mannvirkjastofnun fer með aðgengismál og ferlimál fatlaðra í byggingum skv. lögum um mannvirki nr. 160/2010. Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar og ferlinefnd innan Reykjavíkurborgar fylgja eftir að kröfur um aðgengi og algilda hönnun eru uppfylltar við framkvæmd deiliskipulags.



Dæmi um algilda hönnun í almenningsrými

6 Gæði byggðar og byggðamynstur



Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er uppbyggingu Vogabyggðar lýst. Áhersla er lögð á 3-5 hæða randbyggð, heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi. Í því felast gæði byggðarinnar ásamt blandaðri landnotkun miðsvæðis og íbúðarbyggðar. Deiliskipulagið leggur til grundvallar vistvænar áherslur sem koma einnig fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Byggðamynstur Vogabyggðar er 3-5 hæða randbyggð þar sem samfelld húsaröð í jaðri lóðar að götu umlykur garð. Hæð húsa, stærð lóða og breidd gatna eiga sér þekktar fyrirmyndir í Reykjavík. Gróðurþekja, trjágróður og blágrænar ofanvatnslausnir gefa hverfinu einkennandi yfirbragð. Áhersla er lögð á vandaða útfærslu almenningsrýma, gatna og gangstétta ásamt því að gera kröfu um fagmenntun þeirra sem koma að hönnun húsbýgginga og mannvirkja á lóð. Ásýnd svæðisins breytist úr iðnaðarhverfi í vandað borgarumhverfi með þéttari byggð og fjölbreyttri starfsemi. Leitast er eftir að viðhalda og þróa fjölbreytta atvinnustarfsemi í takt við tíðar- og staðaranda svæðisins. Í Vogabyggð verður meiri blöndun atvinnustarfsemi og íbúðarbyggðar en þekkist í hverfum Reykjavíkur. Íbúar fá þannig tækifæri til að sækja þjónustu og vinnu innan hverfisins. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að nokkuð verði um verslun og þjónustu á jarðhæðum bygginga við Dugguvog.

Byggðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn og starfsemi eru skilgreind í skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

7 Almenningsrými

Almenningsrými gegna samfélagslegu hlutverki og skapa aðstæður sem stuðla að samskiptum. Fólk sækir í lífflegt umhverfi þar sem annað fólk er. Því fleiri sem eru á götum úti aukast líkur á félagslegum samskiptum. Ásýnd og upplifun umhverfisins hefur áhrif á ferðavenjur fólks.

Deiliskipulag svæðisins leggur sérstaka áherslu á almenningsrými. Deiliskipulagið afmarkar lóðir fyrir mannvirki og skilgreinir almenningsrými, t.d. götur og svæði fyrir þemavelli og andrými. Almenn greinargerð lýsir almenningsrýmum og innviðum hverfisins eins og gatna-, göngu- og hjólastigakerfi ásamt sorphirðu- og veitukerfum. Settir eru skilmálar um landmótun og frágang, gróður, efnisval, lýsingu, auglýsingaskilti, aðgengi, aðkomu slökkviliðs o.fl. Á hverri lóð í íbúðarbyggð er gert ráð fyrir sameiginlegum garði með leik- og dvalarsvæði. Sjá nánar í skilmálum um húsbyggingar og mannvirki á lóð.

Almenningsrými og götur Vogabyggðar skulu hafa gott aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og huga skal sérstaklega að ferlimálum fatlaðra. Blágrænar ofanvatnslausnir, tré og gróðurþekja gegna lykilhlutverki í hönnun og útfærslu almenningsrýma og annarra mannvirkja í Vogabyggð. Helsti samkomustaður hverfisins er Vöputorg. Um það liggja göngu- og hjólaleiðir milli strandsvæða Elliðaárvogs og Vogahverfis. Stígakerfi strandsvæða og aðliggjandi hverfa tengist gatnakerfi, útirýmum og gördum skipulagssvæðisins. Í næsta nágrenni við deiliskipulagssvæðið eru fjölbreytt útivistarsvæði.

Aðlaðandi borgarumhverfi er ekki bara eftirsótt fyrir íbúa og fyrirtæki á svæðinu heldur einnig fyrir ferðamenn og fjárfesta. Mikilvægt er að gera vistlegt borgarumhverfi með gott aðgengi almennings að fallegum og náttúrulegum svæðum í göngufæri og nýta auðlindir borgarinnar, þ.e. land, orku, vatn og samfélag án þess að ganga of næri henni. Það styrkir tengsl íbúa og skapar lífsgæði og samfélagsheild.



Dæmi um almenningsrými, göngugögn.

Við hönnun og útfærslu allra almenningsrýma og gatna skal lögð áhersla á:

- Heildaryfirbragð Vogabyggðar.
- Vandað efnisval, m.t.t. vistvænna áherslna, varanleika, viðhalds og reksturs.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Líffræðilega fjölbreytni.
- Listaverk.



7.1 Heildaryfirbragð og efnisval



Dæmi um almenningsrými, efnisnotkun, gróður og götugögn

Lögð er rík áhersla á samræmda heildarhönnun almenningsrýma og gatna fyrir öll skipulagssvæði Vogabyggðar. Samhliða heildaryfirbragði skal vinna með smáatriði og fínleika við hönnun og útfærslu. Heildaryfirbragð samþættir allar hönnunarforsendur fyrir götur og almenningsrými, þ.e. blágrænar ofanvatnslausnir, gróður, listaverk, götugögn, bíla- og hjólastæði o.fl. Við hönnun gatna, gangstétta og almenningsrýma skulu umhverfissjónarmið höfð að leiðarljósi og lögð áhersla á vandað efnisval með tilliti til varanleika efnisins í rekstri og viðhaldi. Byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma eru óheimil. Nánari útfærsla og efnisval er ákvarðað við fullnaðarhönnun gatna, gangstétta, almenningsrýma og opinna svæða. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni í stíga, akbrautir og plön sem hættu er á að dreifist. Um almenningsrými gilda sömu ákvæði og um ofanvatnslausnir og græn þök í skilmálum. Mikilvægt er að innrétta göturýmið með tilliti til hávaða frá samgöngum, vegfarendum og atvinnustarfsemi sem þar er. Nota skal efni með hljóðisogseiginleika á yfirborð akreina Dugguvogs. Gæta skal að áferð gangstétta og nota hljóðdempandi efni, t.d. við eða gataplötur, í bekkji og önnur götugögn. Tré og annar gróður eru sérstaklega mikilvæg til að draga úr hávaða.



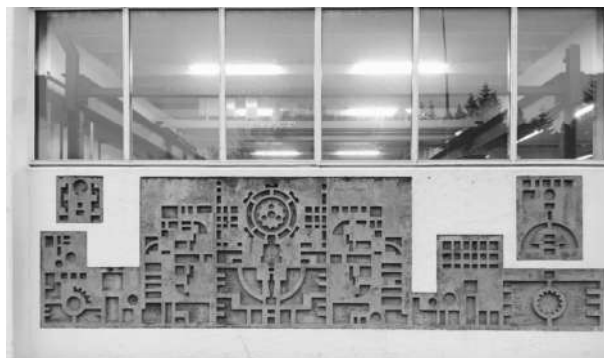
Dæmi um ofanvatnslausnir

7.2 List



Dæmi um listaverk í almenningsrými

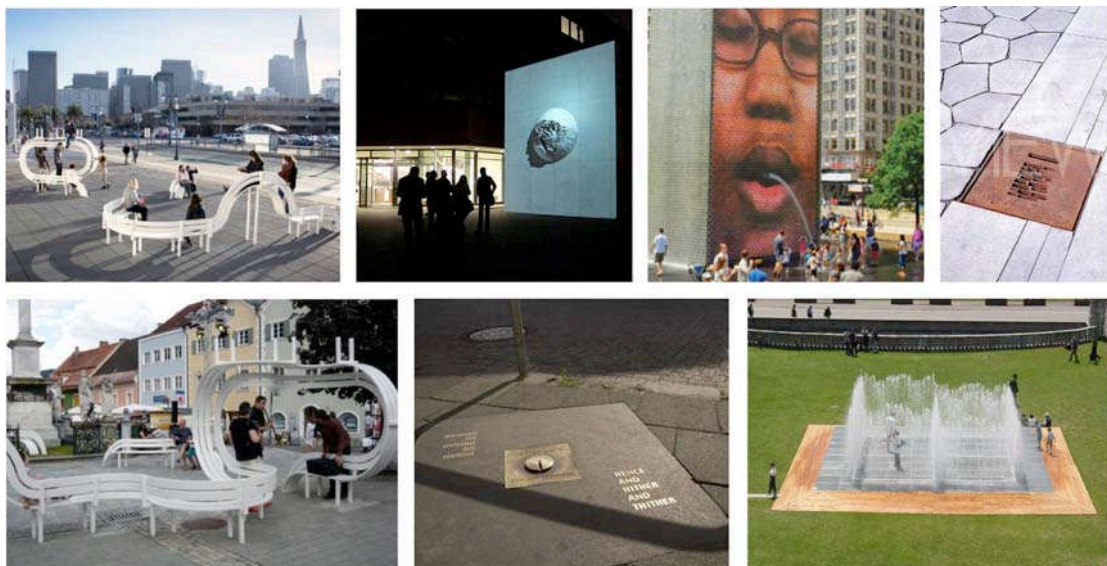
Lögð er áhersla á listaverk sem hluta af heildarhönnun almenningsrýma í Vogabyggð. Það er í samræmi við stefnu borgaryfirvalda og samningsmarkmið við núverandi lóðarhafa um uppbyggingu á skipulagssvæðinu. Þar er sérstökum fjárhæðum ætlað til listsköpunar á skipulagssvæðinu. Fjárhæðirnar eru hluti af innviðagjaldi sem er innheimt í tengslum við uppbyggingu. Reykjavíkurborg mun enn fremur leggja til fjármagn í verkefnið. Listaverk í almenningsrýmum, þ.e. götur, torg og aðrir staðir, skulu vera hluti af heildarhönnun umhverfis. Listamenn skulu vera í hönnunarteymi með arkitektum, landslagsarkitektum og verkfræðingum sem útfæra almenningsrými og götur Vogabyggðar. Þeir gera tillögur að verkum í samræmi við þau markmið deiliskipulagsins að myndlist verði veigamikill og afgerandi hluti umhverfis og mannlífs í Vogabyggð. Lögð er áhersla á náð samstarf listamanna og hönnuða og það hefst á frumstigum hönnunar þannig að listaverkin fléttist eðlilega inn í heildaryfirbragð almenningsrýma og húsbýgginga.



Ein af lágmyndum Gerðar Helgadóttur á Dugguvogi 2

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

Listasafn Reykjavíkur mun hafa umsjón með listaverkum í Vogabyggð og stendur að vali á þeim listaverkum sem þar verða útfærð og heldur utan um vinnu dómnefndar sem velur listaverk, auk þess að veita ráðgjöf við undirbúning og framkvæmd.



Dæmi um list í almenningsrýmum .

Eftirfarandi hönnunarviðmið eru fyrir almenn leiksvæði:

- Nýsköpun.
- Samfélagslegur vettvangur.
- Listrænar útfærslur og umhverfislistaverk.
- Líffræðileg fjölbreytni.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Aðgengi fyrir alla.
- Hvati og möguleiki til hreyfingar.
- Dvalarsvæði, möguleiki að nema staðar og sitja (andrymi og þemavellir).
- Samfélagslegur vettvangur.
- Gott flæði um og innan rýmanna.
- Skynjun og manneskjulegur mælikvarði.
- Skjól fyrir hávaða, áreiti, veðrum og vindum.
- Útsýni og tengsl við umlykjandi landslag.
- Öryggi.

Nánari útfærslur og efnisval er ákveðið við hönnun gatna og almenningsrýma.

Leiksvæðum er skipt í eftirfarandi flokka:

- Leiksvæði innan lóða. Útfærsla þeirra er á ábyrgð lóðarhafa. Fjöldi og staðsetning er leiðbeinandi. Sjá nánar allan kafla 3.2 í Skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki og lóð og sérskilmála.
- Andrymi eru staðir þar sem nýtur skjóls og sólar og umhverfið hvetur til samveru og jákvæðra samskipta. Þar er hugað að líffræðilegri fjölbreytni, trjám, berjarunnum og blómum. Listaverk og listræn útfærsla staðarins gegna mikilvægu hlutverki. Útfærsla á ábyrgð Reykjavíkurborgar:
 - A1 er yst á landfyllingu út í Elliðaárvog, áhersla á útsýni yfir sundin og tengsl við hafið. (Vogabyggð - svæði 1)
 - A2 Öngulstorg er í tengslum við Drómundarvog og strandsvæðið. Sérstök áhersla er á tengingu við fornminjar Götugil að leið niður í fjöru sé haldið opinni. (Vogabyggð - svæði 2)
 - A3 Skutulstorg er í tengslum við Dugguvog og miðsvæði hverfisins. (Vogabyggð - svæði 2)
 - A4 Sökkutorg er í tengslum við Drómundarvog og strandsvæðið. (Vogabyggð - svæði 2)
 - A5 Torgið er í tengslum við Drómundarvog og strandsvæðið. Sérstök áhersla er á tengingu við fornminjar Naustagil að leið niður í fjöru sé haldið opinni (Vogabyggð - svæði 2)
 - A6 er í Kænuvogi (Vogabyggð - svæði 3)
- Þemavellir eru stærri svæði með aðstöðu til fjölþættrar starfsemi og sérstaka áherslu á umhverfislistaverk samtímans. Þemavellirnir hafa mismunandi áherslur í samræmi við staðsetningu. Útfærsla á ábyrgð Reykjavíkurborgar:
 - P1 áhersla á líffræðilega fjölbreytni og nálægð við hafið. (Vogabyggð - svæði 1)
 - P2 Vörputorg, hverfistorgið er með fjölþætta starfsemi í anda hverfisins. (Vogabyggð - svæði 2)
 - P3 áhersla á líffræðilega fjölbreytni og tengsl við strandsvæðið. (Vogabyggð-svæði 3)
- Hverfisgarður – Á Fleyvangi er gert ráð fyrir hverfisgarði Vogabyggðar í rammaskipulagi. Þar verður komið fyrir grunn- og leikskóla, auk þess er lögð áhersla á að styrkja og fegra umhverfi smábátahafnarinnar. Í hverfisgarðinum verða stærri grasflatir og vellir fyrir boltaíþróttir. Þema hverfisgarðsins er lífríki Elliðaárvogs. Útfærsla á ábyrgð Reykjavíkurborgar. (Vogabyggð - svæði 5)

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



7.4 Gróður, trjárækt og líffræðileg fjölbreytni



Vistkerfi náttúrunnar veita ýmis lífsgæði og þjónustu. Aðgengi að náttúru og grænum svæðum eykur lífsgæði og stuðlar að bættri lýðheilsu.

Skipulagssvæði Vogabyggðar er mikið raskað athafnasvæði og gróðursnautt. Deiliskipulagið leggur ríka áherslu á uppbyggingu vistkerfis á öllu skipulagssvæðinu. Það tengir vistkerfi Vogahverfis og Elliðaársvogs. Gróður á svæðinu er aukinn og aðstæður skapaðar sem styrkja líffræðilega fjölbreytni. Mikilvægt er að hlúa að tengingu hverfisins við náttúruleg svæði í jaðri byggðar þ.e. Háubakka, Elliðaárvog og Elliðaárdal.

Lögð er rík áhersla á markvissa gróðursetningu trjáa og runna í almenningsrýmum Vogabyggðar. Innan lóða er gerð krafa um ákveðið hlutfall gróðurþekju. Gróður gegnir mikilvægu hlutverki í ofanvatnslausnum svæðisins. Trjágróður hefur auk þess margþættan tilgang, gerir umhverfið vistlegra, brýtur niður vindstrengi og myndar skjól, eykur kolefnisbindingu og dregur úr áhrifum loftmengunar. Mikilvægt er að gefa trjágróðri sitt rými til að dafna. Það á sérstaklega við um rætur og krónur laufmikilla trjáa við götur.



Dæmi um notkun gróðurs í húsbýggingum.

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

Milli Vogabyggðar og Sæbrautar skal vera gróðurþekja og trjágróður. Það er gert til að draga úr hávaða frá umferð og að tengjast vistkerfi Vogahverfis. Við Sæbraut skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum, trjám og fjölbreyttum gróðri. Fyrir utan fagurfræðilegan og vistfræðilegan tilgang þá er þetta gert til að skapa tengsl milli gróins Vogahverfis og nýs hverfis í Vogabyggð.

Notkun á eitri (gróður- og skordýraeitri) er óheimil. Við notkun á áburði eða öðrum efnum á gróður skal velja vistvænt vottaða vöru eða unninn húsdýraáburð. Þessi skilyrði eru sett til að vernda núverandi náttúru, efla það vistkerfi sem stefnt er að og vegna ofanvatnslausna.

Allar framkvæmdir vegna ákvæða í þessum kafla skulu hafa jákvæð umhverfisáhrif. Með þeim er hlúð að sambýli manns og náttúru innan borgarmarkanna. Reykjavíkurborg ber ábyrgð á útfærslu almenningsrýma og skal framfylgja ofangreindum markmiðum. Í sérskilmálum húsbýgginga og mannvirkja á lóð eru settar fram lágmarkskröfur um hlutfall gróðurþekju á lóð.



Dæmi um líffræðilega fjölbreytni

7.5 Skipulag við sjó – strandsvæði

Lögð er áhersla á aðgengi almennings að sjó í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Þemavallir of andrými í Vogabyggð og hverfisgarður á Fleyvangi bæta aðgengi að sjó.

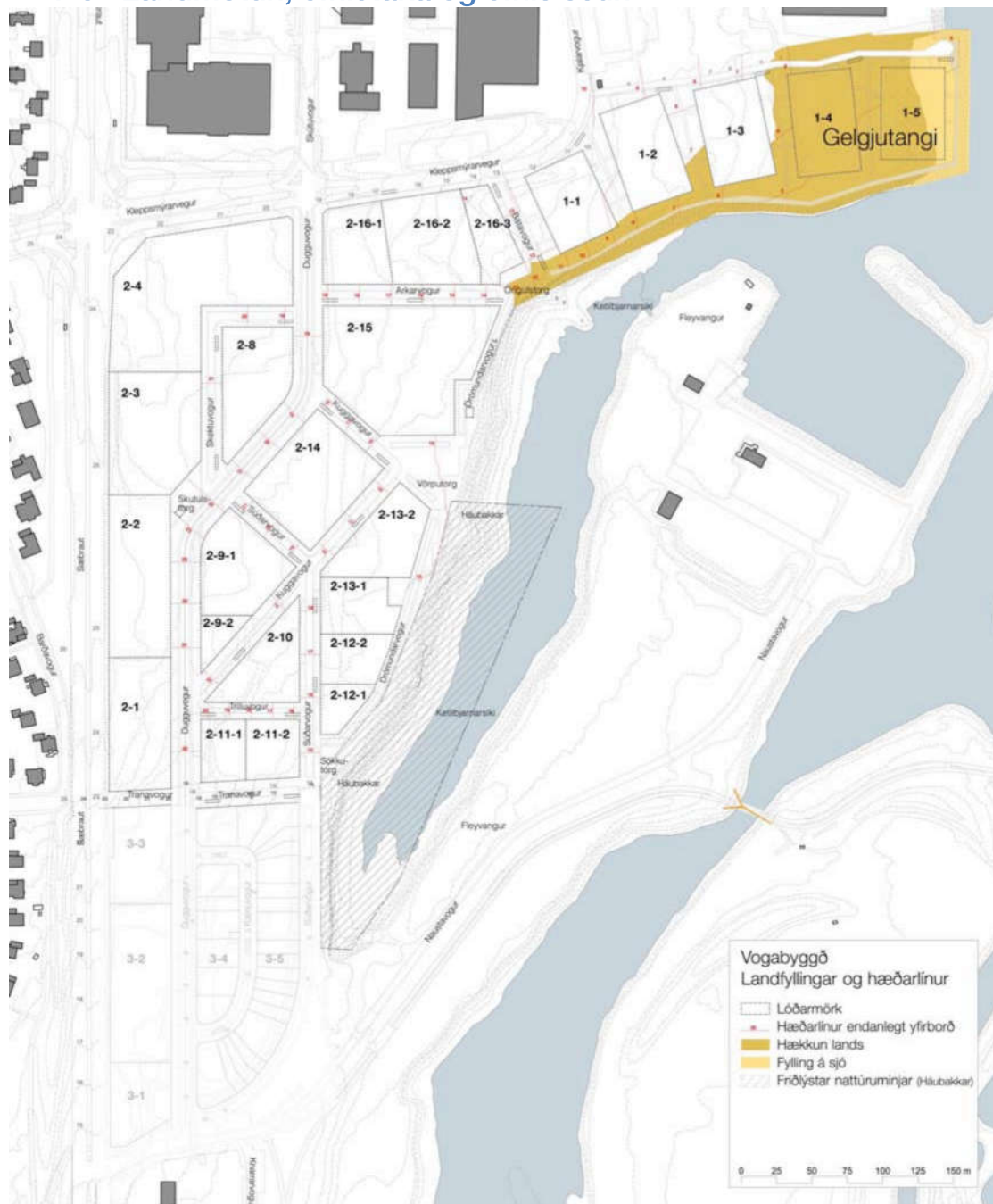
Strandsvæði Elliðaársvogs er utan við deiliskipulagssvæðið.

Skipulagið stuðlar að almennri útivist og náttúruupplifun á strandsvæðum þar sem hlúð er að umhverfinu, fuglalífi og friðlýstum náttúruminum. Í fjöruborðinu er göngustígur. Frá Öngulstorgi eru minjar um Götugil og gömul leið niður í fjöru.

Brú yfir Ketilbjarnarsíki við Háubakka er utan skipulagssvæðisins. Henni er ætlað að tengja göngu- og hjólastígakerfi Elliðaársvogs við gatnakerfi Vogabyggðar. Þetta er tenging við aðliggjandi svæði samkvæmt breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Háubakkar eru friðlýst svæði í hættu á að tapa verndargildi sínu. Þótt þeir utan deiliskipulagssvæðisins á aðliggjandi svæði skal sýna sérstaka aðgát í allri hönnun og framkvæmd í nágrenni þeirra.

7.6 Landmótun, efnistaka og efnislosun



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

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

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

8 Samgöngur

Vistvænar samgöngur eru einn af lykilþáttum í vistvænu skipulagi. Hefðbundnar samgöngur hafa neikvæð umhverfisáhrif með útblæstri frá farartækjum, umferðarhávaða og svifryksmengun ásamt mikilli landnotkun undir umferðarmannvirki og bílastæði.

Í gildi er Samgöngustefna Reykjavíkur, Samgöngustefna fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar, Loftslagsstefna Reykjavíkur, Umhverfis- og Auðlindastefna Reykjavíkur og Hjólreiðaáætlun þar sem nánar er kveðið á um markmið og aðgerðir í samgöngumálum borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru skilvirkar og öruggar samgöngur án umfangsmikilla gatnaframkvæmda markmið. Sæbraut er ein aðalstofnbraut höfuðborgarsvæðisins og liggur í jaðri Vogabyggðar. Öll umferð ökutækja til og frá Vogabyggð fer um Sæbraut. Við vinnslu deiliskipulags var gerð umferðarhermun vegna uppbyggingar í Vogabyggð, sjá minnisblað „Umferðarhermun á Sæbraut vegna Vogabyggðar“. Deiliskipulag Vogabyggðar tekur mið af hugsanlegri fjölgun akreina á Sæbraut.

Lögð er megin áhersla á vistvænar samgöngur í samgöngukerfi Vogabyggðar. Umferð gangandi og hjólandi eru settar í forgang og almenningsamgöngur skulu vera aðgengilegar, áreiðanlegar og öruggar. Stígakerfi Vogabyggðar tengist stígakerfi aðliggjandi útivistar- og íbúðarsvæða, Elliðaárdal, Elliðaárósum, smábátahöfninni og Vogahverfi.

Miðað er við að umferðarhraði hverfisins verði takmarkaður og fari ekki yfir 30km/klst í Dugguvogi. Í öðrum götum er miðað við 15-30km/klst. Með því að draga úr umferðarhraða og leggja áherslu á vistvæna samgöngumáta verða götur hverfisins aðlaðandi, öruggar og eftirsóttar fyrir ýmiss konar verslun og þjónustu. Blöndun atvinnu- og íbúðarhúsnæðis eykur möguleika íbúa að sækja vinnu og þjónustu í næsta nágrenni.

Viðmið um fjölda bílastæða eru í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í deiliskipulagi er sett krafa um hjólastæði annars vegar við götur og hins vegar í íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Með áherslu á blöndun byggðar gefst tækifæri til að samnýta bílastæði og fækka heildarfjölda þeirra.

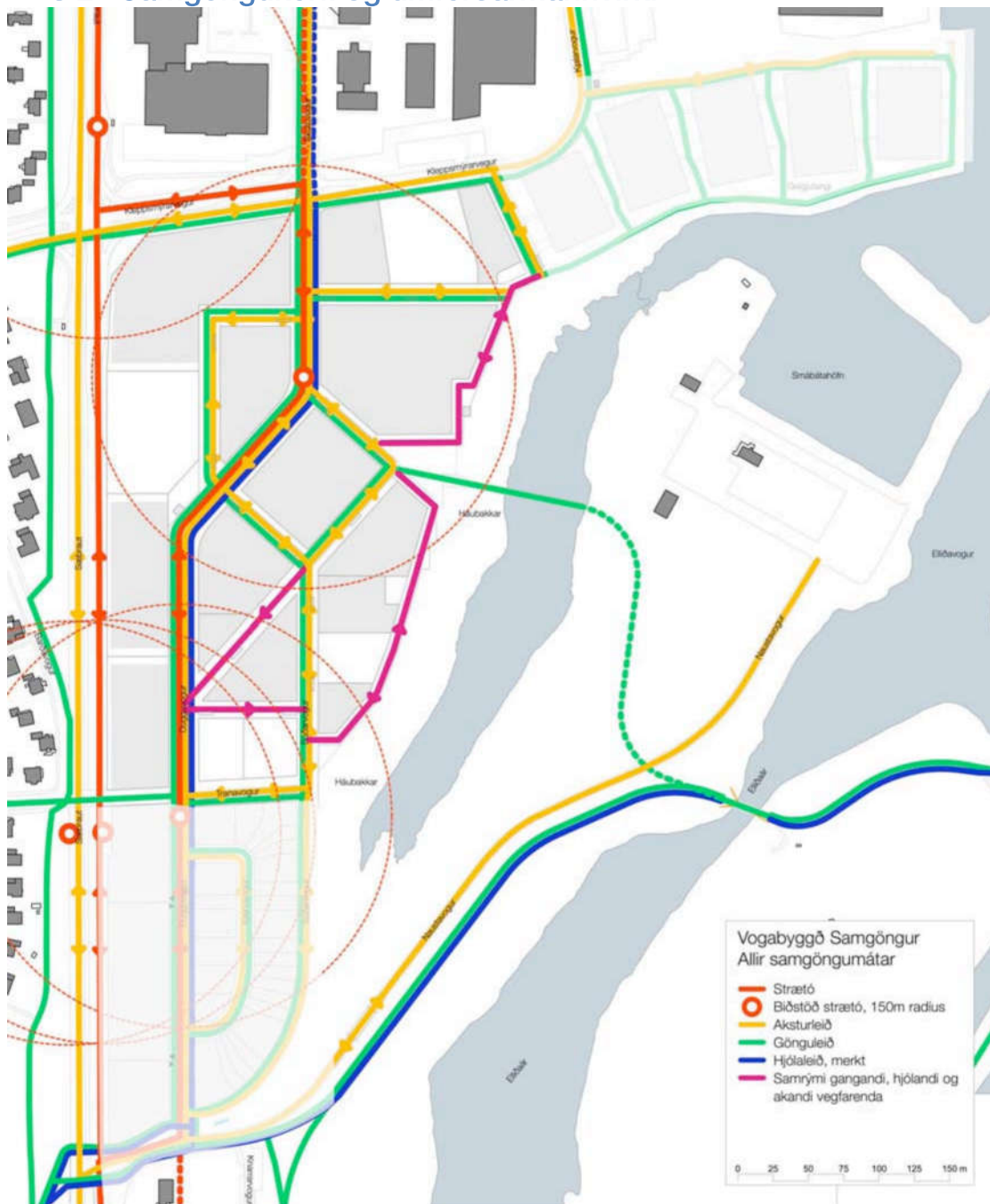


8.1 Gatan sem borgarrými

Í Vogabyggð er borgarmiðað gatnakerfi. Gatan er skýrt afmarkað rými með húshliðum að gangstéttum. Við útfærslu gatna eru þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda settar í forgang og lögð áhersla á vandaða hönnun og efnisval, ofanvatnslausnir og lífræðilega fjölbreytni. Markmiðið er að gatan og byggingarnar við hana myndi eina heild og skapi rými sem fyrst og fremst er ætlað fólki og eykur líkurnar á félagslegum samskiptum. Göturýmið er skýrt afmarkað með 3-5 hæða byggingum hvoru megin götu:

- Aðalgata Vogabyggðar, Dugguvogur, skilur á milli miðsvæðis til vesturs og íbúðarbyggðar til austurs.
- Pvergötur og hliðargötur eru íbúðargötur.
- Strandgatan, Drómundarvogur, skilur á milli íbúðarbyggðar og friðlýsts svæðis Háubakka.

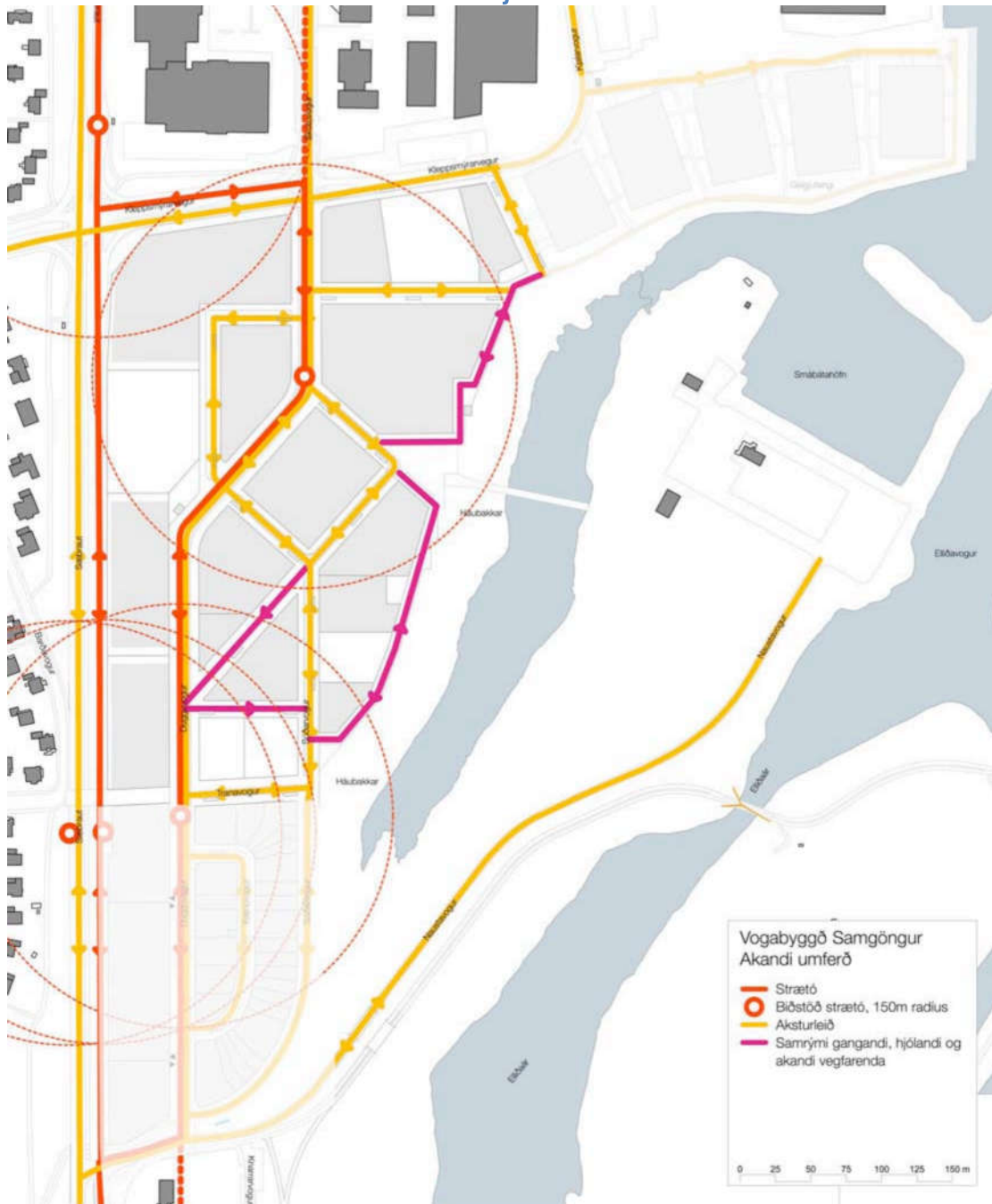
8.2 Samgöngukerfi og umferðarmannvirki



Vogabyggð liggur vel að helstu samgöngukerfum Reykjavíkurborgar:

- **Gangandi og hjólandi vegfarendur.** Stofnstígakerfi Reykjavíkurborgar tengist skipulagssvæðinu til austurs og vesturs. Auk þess liggur hjólastígur til norðurs vestan Sæbrautar og góð tenging er til suðurs í Breiðholt og Kópavog. Mislæg göngu- og hjólatenging er fyrirhuguð við Sæbraut á mótis við Tranavog og Snekkjuvog í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og tenging milli Vogabyggðar og Fleyvangs.
- **Ökutæki.** Svæðið er í beinum tengslum við aðra af aðalstofnbrautum höfuðborgarsvæðisins, Sæbraut - Reykjanesbraut, og stutt er í hina, Miklabraut - Vesturlandsvegur.
- **Almenningsamgöngur.** Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Dugguvog sem er aðalgata Vogabyggðar. Í samráði við Vegagerðina gerir deiliskipulag Vogabyggðar ráð fyrir þeim möguleika að á Sæbraut komi þriðja akreinin í hvora átt. Þær eru ætlaðar fyrir almenningsamgöngur og biðstöðvar almenningsvagna í tengslum við mismögla göngu- og hjólatengingu milli Vogabyggðar og Vogahverfis.
- Auk ofangreindra samgöngumáta tengist skipulagssvæðið samgöngum á sjó ágætlega. Skipulagssvæðið liggur á milli Sundahafnar og smábátahafnarinnar Snæfara.

8.3 Umferð vélknúinna ökutækja



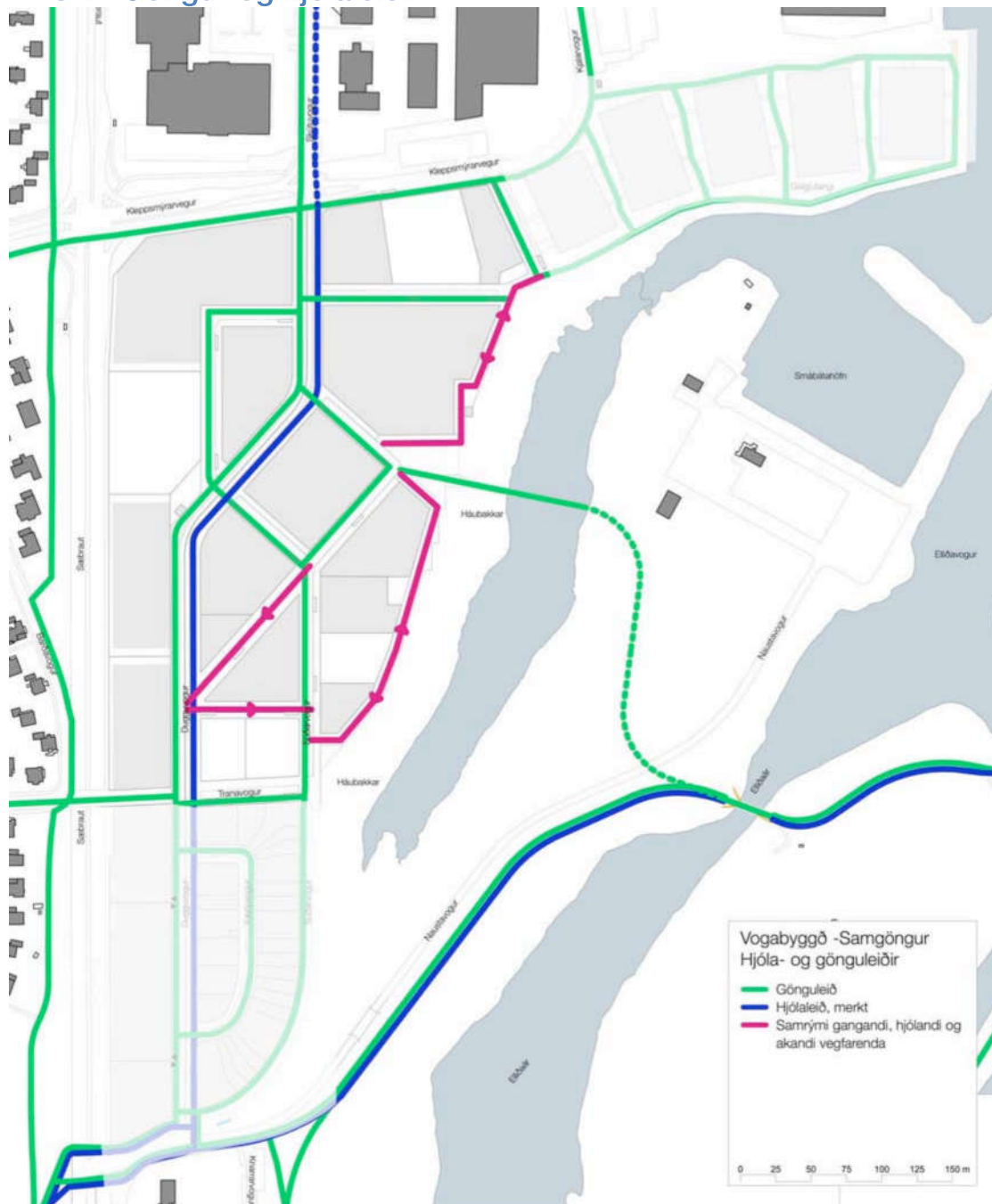
Skipulag Vogabyggðar byggir að hluta til á núverandi gatnakerfi á skipulagssvæðinu og tengingum við gatnakerfi utan þess. Aðkomur ökutækja eru frá Sæbraut, annars vegar að norðurhluta svæðisins um Kleppsmýrarveg að núverandi gatnamótum við Súðarvog og hins vegar að suðurhluta svæðisins um Súðarvog að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

Dugguvogur fær aukið vægi sem aðalgata hverfisins og tengist núverandi gatnamótum Súðarvogar við Kleppsmýrarveg. Dugguvogur er tvístefnugata með aðskildum hjólareinum í báðar áttir, samsíða bílastæðum, trjágróðri, hjólastæðum og gangstétt næst byggingum. Hlykkir götunnar draga úr umferðarhraða og auka öryggi hjólandi og gangandi vegfarenda. Gert er ráð fyrir að strætisvagnar eigi leið um Dugguvog og biðstöðvar verði í norður- og suðurhluta hverfisins.

Gatnakerfi hverfisins gerir ráð fyrir mismunandi flæði umferðar eftir aðstæðum. Einstefnu- og tvístefnugötur, auk þess eru sumar götur skilgreindar sem samrými gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda. Umferð hjólandi vegfarenda er ýmist eftir sérstökum hjólareinum eða samhliða akandi umferð.

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

8.4 Göngu- og hjólaleiðir



Göngu- og hjólastígar skipulagssvæðisins tengjast aðliggjandi hverfum og útivistarsvæðum. Auk umferðarljósa við Knarrarvog og Kleppsmýrarveg er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 gert ráð fyrir mislægri tengingu yfir Sæbraut, milli Tranavogar og Snekkjuvogar, fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og milli Vogabyggðar og Fleyvangs.

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

8.5 Tenging Vogabyggðar og Fleyvangs

Gert er ráð fyrir tengingu milli Vogabyggðar og Fleyvangs í breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem er lagt fram samhliða deiliskipulagstillögu fyrir Vogabyggð svæði 2. Þessi tenging og útfærsla er þó utan þessa deiliskipulags.

Tenging fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur milli Vogabyggðar og Fleyvangs er mikilvæg vegna aðgengis skólabarna að fyrirhuguðum leik- og grunnskóla á Fleyvangi og unglingaskóla við Elliðaárvog. Hönnun gatna og stíga á strandsvæðinu skal taka mið af þessari áætlun.

Staðsetning og útfærsla fellur utan þessa skipulags.



8.6 Tenging Vogabyggðar og Vogahverfis

Mislæg tenging fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur milli Vogabyggðar og Vogahverfis eru fyrirhuguð við Sæbraut hjá Tranavogi og Snekkjuvogi skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Staðsetning og útfærsla fellur utan þessa skipulags.

Tenging Vogahverfis og Vogabyggðar hefur mikla þýðingu fyrir bæði hverfin vegna aukins aðgengis að almenningssamgöngum, þjónustu og atvinnusvæðum sem þar mun byggjast upp.

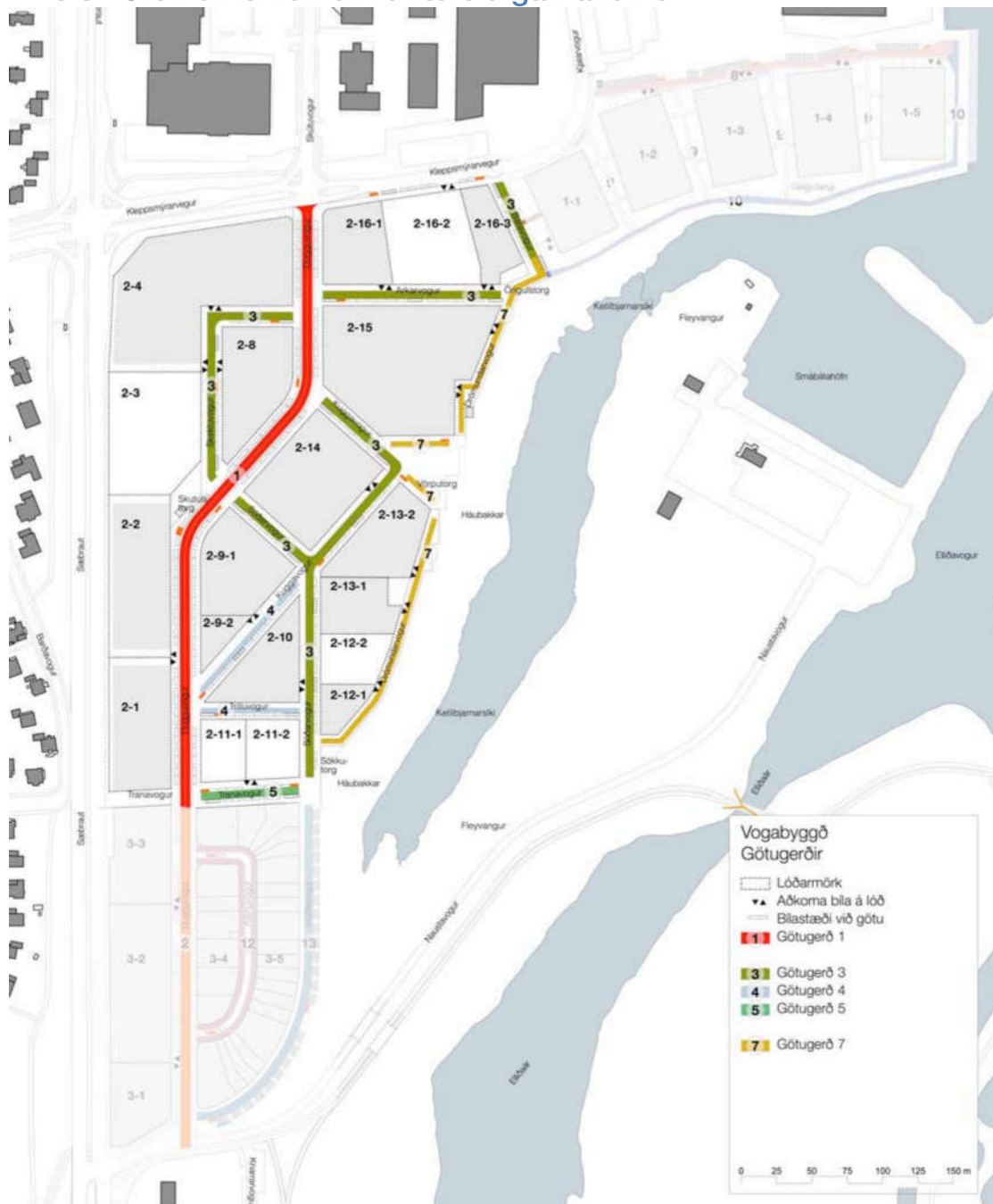
Settar eru fram nokkrar hugmyndir að útfærslu mismislagrar tengingar við Sæbraut:

- Brú yfir Sæbraut endurvekur gamalt vegstæði Snekkjuvogar til sjávar.
- Göngu- og hjólabrú yfir Sæbraut. Götuhæð Sæbrautar er óbreytt.
- Göngu- og hjólabrú með lyftu yfir Sæbraut.
- Göng undir Sæbraut fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur tengja saman Snekkjuvog og Tranavog..



Dæmi um útfærslu bílastæða í tengslum við ofanavtnslausnir og hjólastæði.

8.8 Stefnumörkun um útfærslu gatnakerfis

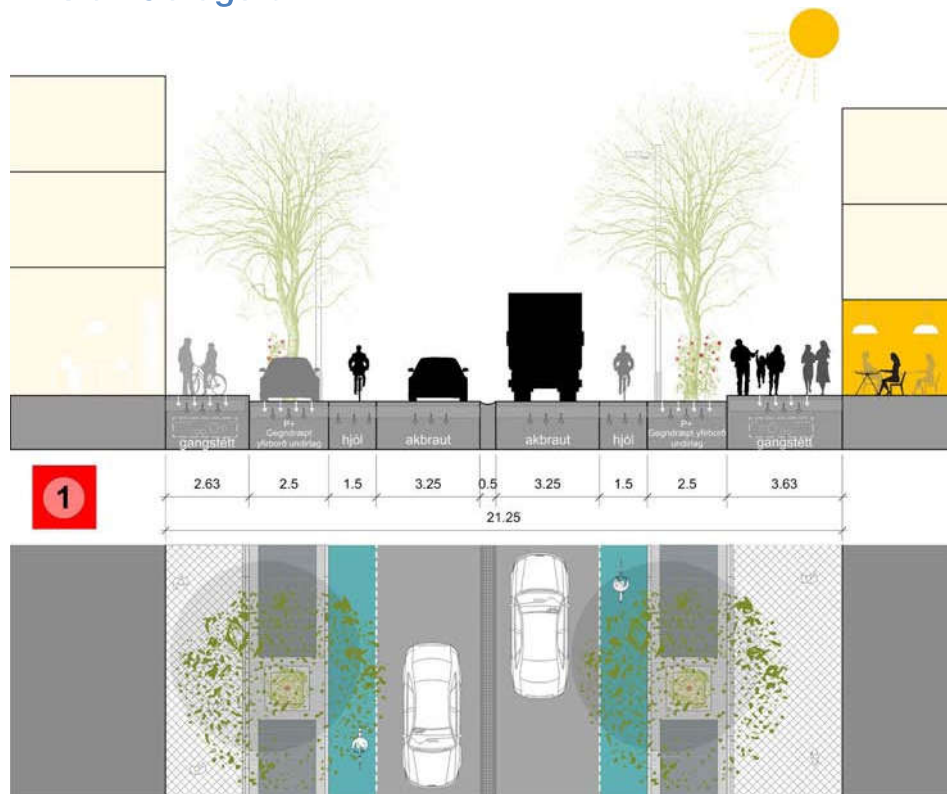


Götur, göngu- og hjólastíga skal hanna og útfæra sem aðlaðandi almenningsrými með áherslu á öruggar og greiðar leiðir gangandi og hjólandi vegfarendur. Markmið og áherslur eru þær sömu og gilda um almenningsrými, sjá kafla 7 Almenningsrými. Sýndar eru leiðbeinandi útfærslur af fyrirkomulagi gatna, sjá skýringarmynd „Götugerðir“ og þversnið götugerða.

Við gatnahönnun og skulu eftirfarandi atriði höfð að leiðarljósi:

- Götum fyrir vélknúin ökutæki er skipt upp í tvo flokka, annars vegar aðalgötu, Dugguvogur, með hámarks hraða 30km/klst og hins vegar íbúðagötur fyrir hæga og blandaða umferð 15-30km/klst.
- Við hönnun gatna og almenningsrýma skal huga að stæðum fyrir reiðhjól og bíla, sjá þversnið gatna og skýringarmynd „Bíla- og hjólastæði við götu“.
- Löggð er áhersla á tilkomumikil lauftré við götur og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Trjágróður við bílastæði og gangstétt gegnir hlutverki í blágrænum ofanvatnslausnum. Rætur og króna trjáa skulu fá fullnægjandi pláss í göturýminu.
- Blágrænar ofanvatnslausnir gegna mikilvægu hlutverki í útfærslu gatna og bílastæða.
- Draga skal úr hávaðamengun sem myndast vegna umferðar með vali á viðeigandi yfirborðsefnum.
- Djúpgámar við gangstétt, sjá leiðbeinandi staðsetningar á skýringarmynd „Sorphirða“.
- Götulýsing.
- Götur, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

8.9 Götugerðir



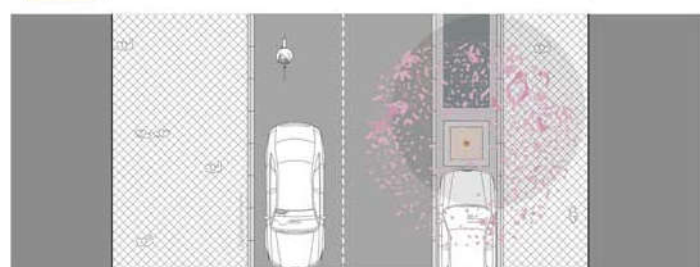
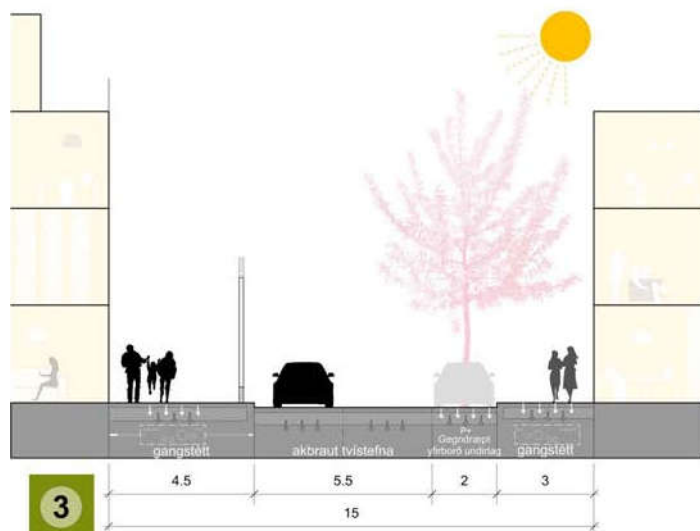
Götugerð 1

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

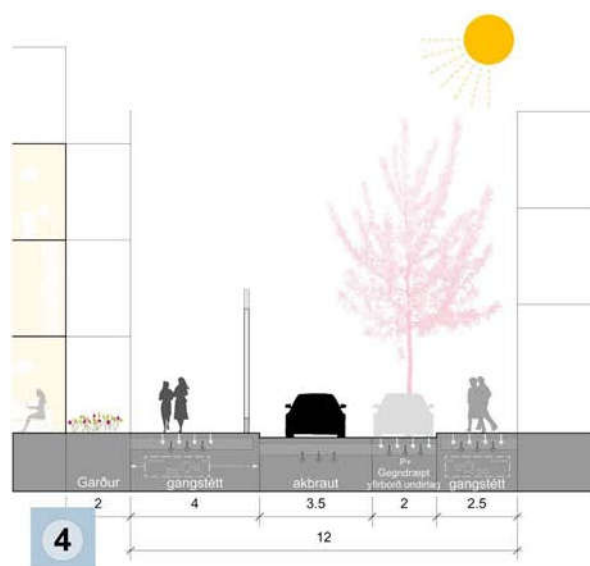
Tvær gagnstæðar ak- og hjólaeinar. Bílastæði milli hjólaeinar og gangstéttar. Götulýsing og hjólastæði við gangstéttir. Gatan gegnir hlutverki í ofanvatnslausnum hverfisins með regnvatnsrásum, gegndræpu yfirborði bílastæða og trjágróðri.

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



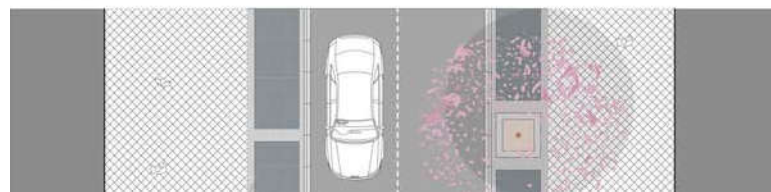
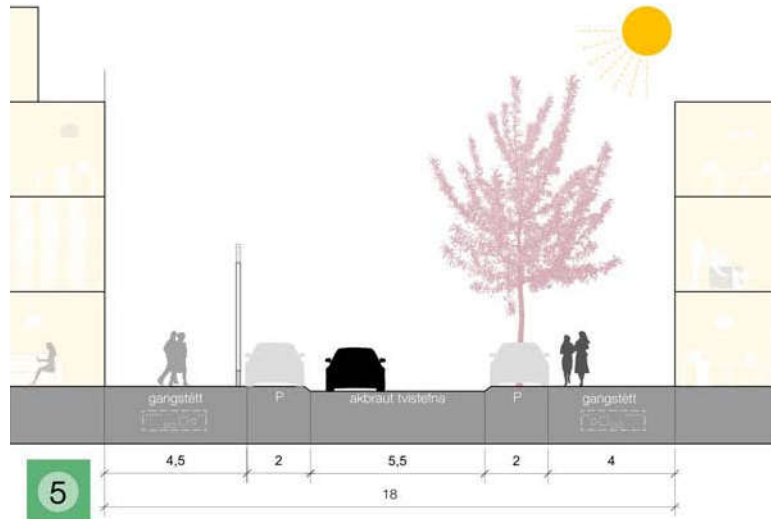


Götugerð 3 – hliðargata – 15-30km/klst
15m breidd milli húsveggja.



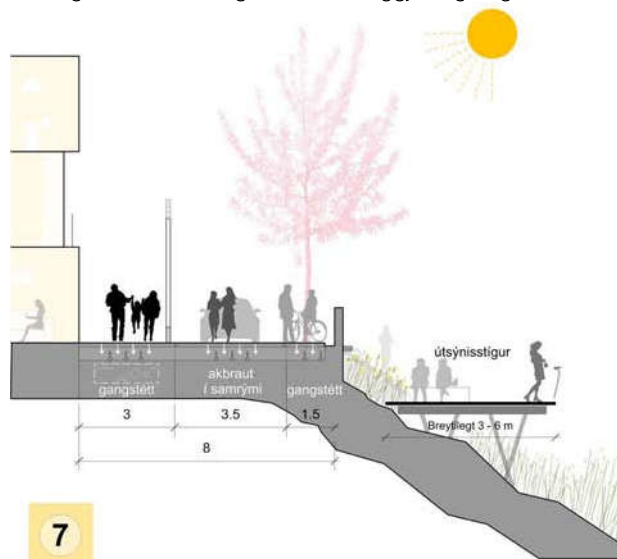
Götugerð 4 – samrými
12-15m breidd milli húsveggja.

Gatan er hugsuð sem samrými fyrir blandaða umferð með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur ásamt hægfara fólk bílaumferð og umferð þjónustu- og neyðarbíla.



Götugerð 5 – íbúðargata

Hliðargata, tvístefna og bílastæði beggja vegna götu.



Götugerð 7

Drómundarvogur er gata sem aðskilur strandsvæði frá íbúðarbyggð og er í jaðri friðlýsts svæðis Háubakka. Umferð vélknúinna ökutækja er heimil að Vörputorgi, aðaltorgi hverfisins, og bílageymslum aðliggjandi lóða. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í götunni. Gatan er hugsuð sem samrými fyrir blandaða umferð með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur, neyðarbíla ásamt hægfara umferð fólksbíla. Stoðveggir taka upp hæðarmun á lóðarmörkum. Utan skipulagssvæðis er gert ráð fyrir útsýnisþöllum við sjávarkambinn og í fjörinni er einfaldur náttúrustigur sem eykur aðgengi og sýnileika almennings að náttúruminum Háubakka. Strandsvæðið fellur utan þessa skipulags.

Við hönnun og framkvæmd götunnar skal sýna sérstaka aðgát gagnvart aðliggjandi friðlýstra náttúruminja Háubakka.

9 Orka og auðlindir

Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkur og Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 liggja til grundvallar skipulagi Vogabyggðar. „Byggingar og önnur mannvirki eru viðamestu notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda er frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta. Val á byggingarefnum og byggingartæknilegum útfærslum getur stuðlað að bættu vishæfi bygginga og hverfa, bætt heilsu íbúa og aukið öryggi á byggingarstað. Val á byggingarefnum á að taka tillit til vishæfis og ýta undir framþróun í vistvænni byggingartækni.“ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

9.1 Vatns- og orkunotkun

Vatn er auðlind sem ber að nýta á ábyrgan hátt með langtímahagsmunum að leiðarljósi. Yfirborðsvatn sem hingað til hefur verið vannýtt auðlind má nýta betur með blágrænum ofanvatnslausnum.

Reykvísk heimili og fyrirtæki hafa aðgang að rafmagni og hita sem framleidd eru með endurnýjanlegum orkugjöfum. Með auknum fjölda heimila og fyrirtækja í hverfinu má gera ráð fyrir að heildarorkunotkun svæðisins aukist. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru ekki bein markmið um orkusparnað. Settar eru fram ýmsar stefnur sem stuðla að betri orkunýtingu og orkusparnaði. Þar má nefna stefnu um vistvænar samgöngur og þéttari byggð. Litlar íbúðir í fjölbýlishúsum þurfa minni orku til upphitunar en stór einbýlishús. Fleiri íbúðir í þéttari byggð samnýta einnig götulýsingu.

Draga má úr heildarorkunotkun bygginga með byggingatæknilegum lausnum þar sem tillit er tekið til upphitunar, kælingar, einangrunar og loftgæða innanhúss. Vistvænar samgöngur, tækniþróun og nýir orkugjafar bjóða einnig upp á mikinn orkusparnað.

9.2 Loftgæði og loftslagsbreytingar

Loftgæði í Reykjavík eru almennt talin góð. Þó geta myndast aðstæður sem valda loftmengun. Stærsta orsök loftmengunar í Reykjavík eru ökutæki. Árið 2009 mældist styrkur svífryks í 20 skipti yfir viðmiðunarmörkum í Reykjavík. Borgaryfirvöld hafa markmið um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda. Rétt eins og með loftgæðin eru hefðbundnar samgöngur stærsti valdurinn. Meðhöndlun og förgun úrgangs kemur þar næst á eftir. Deiliskipulagið tekur mið af loftslagsbreytingum.

Ökutæki eru ein helsta orsök mengunar í Reykjavík. Þau valda bæði staðbundinni loft- og hávaðamengun og eiga stóran þátt í hnattrænum loftslagsáhrifum. Loftslagsáhrif eru veigamikil umhverfisáhrif sem horfa þarf til á öllum stigum skipulags og hönnunar byggðar. Reykjavíkurborg hefur sett sér markmið um samdrátt í losun gróðurhúsalofttegunda og er miðað við að nettó losun þeirra minnki um 35% til ársins 2020 og um 73% til ársins 2050 miðað við losunina árið 2007.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á þetta og blandaða byggð þar sem öll dagleg erindi eru í göngufæri. Vistvænar samgöngur og styttri ferðir draga úr notkun einkabílsins sem er mikilvægur liður í að draga úr losun CO₂ (koltvísýring) og annarra gróðurhúsalofttegunda. Útgangspunktur í vistvænu skipulagi er að fólk geti lifað og starfað án daglegrar notkunar einkabílsins.

Urðunarstaðir úrgangs eru ein stærsta orsök CH₄ (metans) í lofthjúpnunum. Metan er lofttegund sem hefur mikil áhrif á hlýnun jarðar. CO₂ myndast einnig við urðun úrgangs. Í deiliskipulaginu eru gerðar tillögur um bættu meðhöndlun úrgangs frá heimilum með þægilegri sorpflokkun og betra aðgengi að sorphirðu.

Gróður bindur kolefni í lífmassa og losar súrefni í andrúmsloftið. Þetta náttúrulega ferli kallast kolefnisbinding og er mikilvægur liður í baráttunni við loftslagsbreytingar með því að draga úr magni CO₂ í andrúmsloftinu. Það er gert annars vegar með að nýta getu náttúrunnar að binda kolefni í vefi sína og hins vegar með því að draga úr útblæstri CO₂. Í deiliskipulaginu eru fyrirmæli um markvissa notkun gróðurs.

Aukin gróðurþekja og markviss ræktun trjá- og runnagróðurs, jafnt innan byggðar og í jaðri hennar, er lykilatriði ásamt vistvænum samgöngum að bættum loftgæðum í borgarumhverfinu og til að draga úr magni CO₂ í lofthjúpi jarðar.

9.3 Byggingarefni

Hafa skal umhverfissjónarmið í huga við val á byggingarefnum og forðast notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða hafa neikvæð umhverfisáhrif. Notkun mengandi og heilsuspillandi efna er með öllu óheimil.

Við hönnun bygginga skal hafa langtímasýn að leiðarljósi og horfa á framkvæmd og líftíma byggingar sem eina heild. Rykmengun frá framkvæmdum skal vera í lágmarki.

9.4 Meðhöndlun úrgangs

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur og Loftslagsstefnu Reykjavíkur er stefnt að minnkun úrgangs og aukinni endurvinnslu og endurnýtingu. Árið 2019 verður allur lífrænt niðurbrjótanlegur úrgangur endurnýttur.

Lykilatriði við útfærslu vistvænna hverfa er að úrgangur sé rétt meðhöndlaður og dregið úr myndun hans. Skilvirkt fyrirkomulag á meðhöndlun úrgangs stuðlar að markvissri flokkun sem eykur hlutfall endurvinnslu og endurnýtingu og dregur úr akstri sorphirðubíla. Rétt meðhöndlun úrgangs styður vistkerfið og stuðlar að visthæfi byggðar. Deiliskipulagið leggur áherslu alla úrgangsflokka á líftíma hverfisins.

Meðhöndlun og förgun úrgangs skal vera í samræmi við Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar.

9.4.1 Meðhöndlun úrgangs á framkvæmdatíma

Vegna uppbyggingar í Vogabyggð er nauðsynlegt að rífa einstaka byggingar. Ekki er heimilt að fjarlægja byggingar að Sæbraut fyrr en samþykkt framkvæmdaleyfi fyrir nýbyggingu liggur fyrir.

Niðurrif húsa og annarra mannvirkja er starfsleyfisskyld starfsemi og skal fylgja gildandi verklagsreglum Reykjavíkurborgar, sbr. Starfsleyfisskilyrði fyrir tímabundinn atvinnurekstur vegna niðurrifs húsa og annarra mannvirkja. Rétt meðhöndlun og förgun úrgangs stuðlar að verndun náttúrunnar og uppbyggingar vistkerfis.

9.4.2 Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi

Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á þeim úrgangi sem fellur til hjá þeim.

Í tengslum við allt atvinnuhúsnæði skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við þann rekstur sem er fyrirhugaður í húsnæðinu.

Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma ofanjarðar á lóðum eða í opnum rýmum. Sorpgámar skulu vera í aflokuðum rýmum sem eru hluti byggingar.

9.4.3 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum

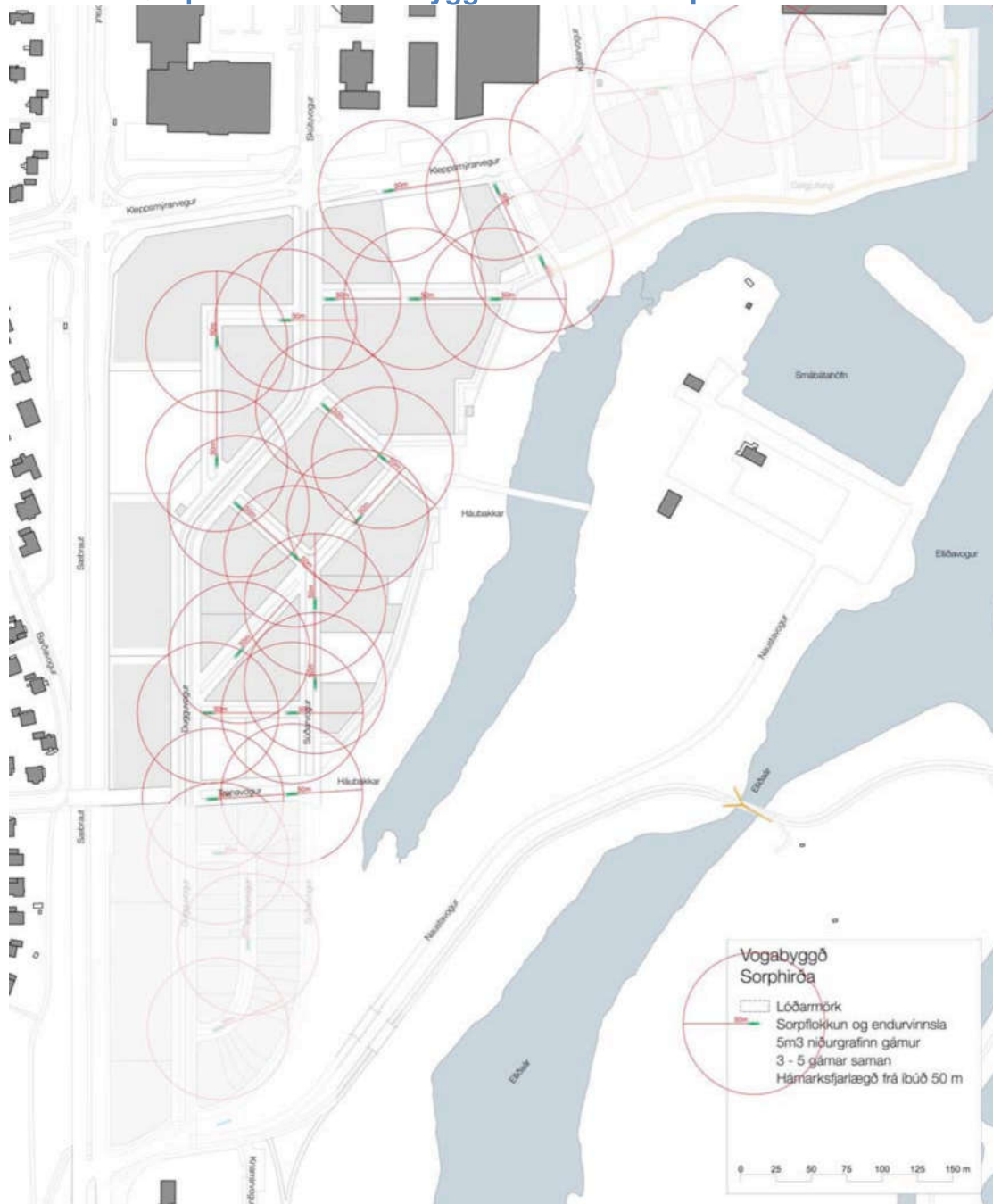
Reykjavíkurborg sér um söfnun heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva. Í umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar eru kaflar um neyslu og úrgang. Markmiðið er að draga úr myndun úrgangs til urðunar og auka endurnýtingu og endurvinnslu. Gert er ráð fyrir að allur lífrænn niðurbrjótanlegur úrgangur verði endurnýttur árið 2019 og 80% af pappi og pappír og 60% af plasti árið 2020. Lykilatriði endurvinnslu er auðveld og aðgengileg flokkun úrgangs nálægt heimilum og fyrirtækjum.

Til að ná ofangreindu markmiði er lögð til skilvirk leið til að flokka og meðhöndla heimilissorp. Á sérstökum lóðum milli götu og gangstéttar er komið fyrir niðurgröfnum gámum, svokölluðum djúpgámum, þar sem heimilisúrgangur er flokkaður. Í byrjun er gert ráð fyrir fjórum úrgangsflokkum: blandaður úrgangur, pappír, plast og óráðstafað. Tryggja skal viðunandi aðgang að djúpgámum og öðrum úrgangsilátum. Í Vogabyggð er gert ráð fyrir tveimur grenndarstöðvum, á Vogabyggð – svæði 1 og norðan við Vogabyggð - svæði 3.

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



9.4.4 Sorphirða frá íbúðarbyggð - Aðkoma sorpbíla



Gott aðgengi notenda og þjónustuaðila er að djúpgámunum sem skulu vera á afmörkuðum svæðum milli gangstétta og akbrauta. Þess skal gætt við staðsetningu djúpgáma að tæming þeirra valdi ekki óþarfa töfum á umferð og skulu losunaraðilar hafa gott aðgengi til að þjónusta og tæma þá. Huga skal sérstaklega að ásýnd og öryggismálum.

Að jafnaði er miðað við að fjarlægð frá inngangi íbúðarbyggingar að djúpgámum verði ekki meiri en 50m og að hver djúpgámastöð þjóni 40-50 heimilum. Sjá leiðbeinandi staðsetningar á skýringarmynd "Sorphirða". Reykjavíkurborg úthlutar sérstökum lóðum fyrir djúpgáma sem eru þinglýstar á viðeigandi íbúðir.

Gera má ráð fyrir um 18-20 djúpgámum á skipulagssvæði Vogabyggðar - svæði 2. Endanleg staðsetning, fjöldi og útfærsla djúpgáma verður gerð við hönnun gatna. Leiðbeinandi fjöldi og staðsetningar koma fram á skýringarmynd „Sorphirða“.

Íbúðir á miðsvæði skulu hafa aðgang að djúpgámum íbúðarbyggingar.

Fjöldi, staðsetning og eignarhald djúpgámalóða er leiðbeinandi.

9.5 Ofanvatnslausnir



Skipulag Vogabyggðar miðar við að allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Það á við bæði innan lóða sem utan.

Blágrænar ofanvatnslausnir eiga vel við í uppbyggingu við Elliðaárvog. Þær styðja við lífríkið og styrkja vistvænar áherslur í skipulagi Vogabyggðar. Ofanvatnslausnir skulu vera hluti af heildarhönnun og útfærslu innan og utan lóða. Blágrænar ofanvatnslausnir leysa hefðbundin regnvatnskerfi í jörðu af hólmi. Til að tryggja góða virkni blágræna ofanvatnslausna þurfa að liggja fyrir grunnupplýsingar um ástand svæðisins sem byggja m.a. á eftirfarandi grunnrannsóknnum:

- Jarðvegsrannsókn.
- Mengun í jarðvegi.
- Grunnvatnsstaða.
- Vatnsstraumar undir yfirborði.

Reykjavíkurborg hefur yfirumsjón og ábyrgð á framkvæmd grunnrannsókna. Allt byggðasvæði Vogabyggðar, götur og lóðir er metið sem ein heild þegar kemur að hönnun og útfærslu blágræna ofanvatnslausna. Þær fléttast inn í hönnun allra mannvirkja, þ.e. bygginga og garða á lóðum, sjá einnig skilmála húsbygginga og mannvirkja á lóð. Ofanvatnslausnir eru einnig ein af forsendunum við hönnun gatna, stíga og almenningssýma og eru nánar útfærðar í þeirri hönnun.

9.5.1 Meðhöndlun yfirborðsvatns

Blágrænar ofanvatnslausnir eru ákjósanleg leið til að leysa fráveitu regnvatns á byggðum svæðum. Megintilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur og leyfa eins miklu vatni og hægt er að siast í jörðu eins nálægt þeim stað þar sem það féll og skila restinni í nálægar regnvatnsrásir á þeim hraða og í því magni sem einkenndi svæðið fyrir byggð. Græn svæði og gróður gegna lykilhlutverki í kerfi blágrænna ofanvatnslausna.

Hugmyndafræðin á bak við blágrænar ofanvatnslausnir:

- Draga úr frárennsli og magni yfirborðsvatns.
- Stuðla að viðhaldi grunnvatns.
- Draga úr mengun og vernda gæði vatnsfarvega.
- Koma í veg fyrir að mengað yfirborðsvatn fari út í sjó.
- Draga úr magni yfirborðsvatns sem fer í regnvatnskerfi og hreinsistöðvar og auka þannig hreinsivirkni og afkastagetu þeirra.
- Auka aðdráttarafl, fegurðar- og notagildi uppbyggingarsvæðis.
- Skapa búsvæði fyrir náttúru og auka líffræðilega fjölbreytni.
- Viðhalda stöðugu rakastigi í jarðvegi.
- Hlúa að fjölskrúðugu umhverfi sem styður lýðheilsu.
- Eru náttúrulegt ferli.

Með blágrænum lausnum er átt við að yfirborðsvatn og vatn af þökum er nýtt innan lóða. Unnið er markvisst með gróður og gróðurþekju til að auka gæði umhverfisins t.d. með því að leiða vatn af húspökum og yfirborði í sýnilegum vatnsrennum og tjörnum. Yfirborðsvatn má t.a.m. nýta til vökvunar á grænum svæðum eða í þar til gerð gróðurbeð eða regnbeð.

Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífverur. Reynsla sýnir að vel hannaðar blágrænar ofanvatnslausnir eru mikilsmetnar af íbúum og jafnan notaðar í öðrum tilgangi, t.a.m. kennslu og fræðslu. Regnvatn af þökum og yfirborði skal leitt í jarðveg í stað hefðbundna leið í regnvatnskerfi. Gegndræpi svæðis er liður í slíkri lausn og er mikilvægt að taka tillit til allra mannvirkja á lóð við útfærslu blágrænna ofanvatnslausna. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi. Gróðurþekja á þaki getur safnað allt að 90% þess vatns sem lendir á því. Slíkir regngarðar eru náttúruleg leið til þess að nýta vatn sem auðlind í stað þess að leiða vatn beint af yfirborði í drenlögnum og út í grunnvatnið.

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

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



Dæmi um útfærslu ofanvatnslausna.

9.5.2 Meðhöndlun regnvatns á byggingum og almenningsrýmum



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

Almenn atriði:

- Byggingar:
 - Allt regnvatn sem fellur til á lóðum skal meðhöndlað innan lóðar.
 - Græn þök og gróðurþekja.
 - Tjarnir.
 - Regnvatnsbrunnar.
 - Trjágróður.
 - Öryggi.
- Götur:
 - Gegndræpt yfirborð ganstétta og bílastæða.
 - Rásir í götu og neðanjarðar regnvatnsbrunnar.
 - Trjágróður.
 - Öryggi.
- Almenningsrými:
 - Settjarnir í tengslum við þemavelli.
 - Gróðurbeð í tengslum við andrými.
 - Rásir í götu og neðanjarðar regnvatnsbrunnar.
 - Trjágróður.
 - Öryggi.

Framangreind ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir hlúa að vistkerfi borgarinnar og stuðla að vistvænu og heilbrigðu borgarumhverfi. Þau ásamt ákvæða um vistvænar samgöngur hvetja notendur og íbúa hverfisins til umhverfisvænnar hegðunar.

10 Veitur og fjarskipti

Fyrirliggjandi veitukerfi á skipulagssvæði Vogabyggðar miðast við aðrar forsendur en liggja til grundvallar þessu deiliskipulagi. Uppbygging Vogabyggðar kallar á ný veitukerfi sem samræmast fyrirhugaðri byggð og kröfum samtímans um vistvænar áherslur í byggðu umhverfi. Hönnun og útfærsla veitukerfa og fjarskiptalagna verður í umsjón Veitna, Reykjavíkurborgar og annarra veitu- og fjarskiptafyrirtækja. Við hönnun veitukerfa skal taka tillit til trjágróðurs við götur, djúpgáma fyrir sorp og ofanvatnslausna.

Lagnaleiðir fyrir veitur og fjarskipti skulu vera án hindrana í gangstéttum og götum. Sjá leiðbeinandi útfærslu í skýringarmyndum götugerða. Allar lagnir sem tilheyra lóð skulu vera innan lóðarmarkna, um frávik skal eftir aðstæðum haft samráð við Veitur, Reykjavíkurborg og aðliggjandi lóðarhafa.

10.1 Fráveita

Fráveitulagnir liggja djúpt í götu.

Almennt er miðað við eina eða fleiri tengingar fyrir fráveitu fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda tenginga á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Á skipulagssvæði fyrir Vogabyggð – svæði 1 er dælustöð fráveitu sem tengist stofnlögnum Reykjavíkurborgar.

10.2 Drenlagnir og húsbrunnar

Heimilt er að leggja drenlagnir utan lóðarmarkna þar sem húsveggur, bílageymsla eða stoðveggur eru á lóðarmörkum. Útfærsla drenlagna skal gerð með hliðsjón af blágrænum ofanvatnslausum. Við hönnun og útfærslu drenlagna skal taka tillit til hönnun og útfærslu gatna, gangstétta og ofanvatnslausna bæði innan lóðar og utan. Hönnun og framkvæmd skal vera í samráði við Veitur og viðeigandi stofnanir Reykjavíkurborgar. Húsbrunnar skulu vera innan lóðarmarkna.

10.3 Kalt neysluvatn

Lagnir fyrir vatnsveitu liggja djúpt í jörðu í götu.

Almennt er miðað við eitt inntak fyrir kalt neysluvatn fyrir hverja lóð. Nákvæm staðsetning og fjöldi tengistúta kemur fram á lóðarblöðum.

10.4 Heitt neysluvatn

Lagnir hitaveitu eru í gangstéttum.

Almennt er miðað við eitt inntak fyrir heitt neysluvatn fyrir hverja lóð. Nákvæm staðsetning og fjöldi tengistúta kemur fram á lóðarblöðum.

10.5 Raf- og fjarskiptalagnir

Lagnir fyrir rafveitu og fjarskipti eru í gangstéttum. Tengiskápar fyrir raf- og fjarskiptalagnir skulu útfærðir og staðsettir í samráði við aðliggjandi lóðarhafa. Þetta er gert til að tryggja eðlilegt aðgengi að og frá byggingum og um göturýmið. Gæta skal að staðsetning hafi sem minnst áhrif á ásynd bygginga og borgrymis sem og trufla ekki íbúa eða aðra notendur. Staðsetning húskassa og lagnir skulu vera í samræmi við samþykktu uppdætti af viðkomandi byggingu.

Almennt er miðað við einn inntaksstað fyrir raf- og fjarskiptalagnir fyrir hverja lóð. Nákvæm staðsetning og fjöldi kemur fram á lóðarblöðum. Áður en framkvæmd hefst skal lóðarhafi óska eftir heimtaug hjá Veitum sem rúmar þær rafhleðslur sem þarf.

10.6 Dreifistöðvar og götulýsing



Deiliskipulag gerir ráð fyrir að fyrirliggjandi dreifistöðvar á svæði 2 verða aflagðar og nýjum dreifistöðvum komið fyrir á svæði 2. Kvaðir eru á lóðum 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 um að leggja skuli til land eða rými fyrir dreifistöð til að mæta mögulegri þörf um sjálfstæða spennistöð. Verði byggð dreifistöð á þessum lóðum skal hún vera hluti af húsbyggingu á lóð. Óheimilt er að staðsetja spennistöðvar í kjallara. Lagnaleiðir jarðstrengja til og frá dreifistöðvum skulu vera aðgengilegar til lagningar og viðhalds. Útfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal gerð í samráði við Veitur. Dreifistöðvar sem eru á svæði 1 og 3 verða nýttar áfram. Deiliskipulag afmarkar tvær lóðir á svæði 2 fyrir dreifistöðvar. Útfærsla dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af. Dreifistöðvar skulu vera metnaðarfull byggingarlistaverk.

Lýsing í almenningsrými og göturými skal taka tillit til bíla- og hjólastæða, djúpgáma, trjágróðurs og annarrar starfsemi og götugagna. Raflýsing skal gefa umhverfinu sérstakan andblæ og auka öryggistilfinningu.

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

- Samræmt yfirbragð götulýsingar skal vera fyrir Vogabyggð sjá „Dreifistöðvar og götulýsing“.
- Við val á lómpum skal horft til orkunýtni og ljósmengun takmörkuð. Aðeins götulýsing í orkuflokki A++ kemur til greina og litur ljóss skal vera hlýr hvítur. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa ljósi til himins.
- Götulýsing er fyrir göturýmið og göngu- og hjólastíga. Götulýsing má ekki valda óþægindum innanhúss og má því ekki lenda á úthliðum bygginga.
- Götulýsing skal ekki valda ljósmengun, vera látlaus og beint niður.

11 Samráð við undirbúning deiliskipulagsáætlunar

Deiliskipulag, samráð og umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun.
- Hverfisráð Laugardals.
- Umhverfisstofnun.
- Borgarsögusafn.
- Listasafn Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands.

Umhverfismat, samráð við fagstofnanir og hagsmunaaðila:

- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (mengun í jarðvegi).
- Deildir innan Umhverfis- og skipulagssviðs
 - Samgöngumál.
 - Framkvæmdir og rekstur (rekstur almenningsrýma, hreinsun, ofl.).
 - Umhverfismál (sorp, garðar og græn svæði, friðlýst svæði).

Í skipulagsferlinu hefur verið leitað umsagnar til eftirtalinna aðila:

- Umhverfis- og skipulagsráð.
 - 19.03.2014 Kynning á rammaskipulagi.
 - 25.06.2014 Kynning á rammaskipulagi.
 - 29.10.2014 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
 - 16.12.2015 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
 - 13.01.2016 Kynning á áhrifum varðveislumats.
 - 11.05.2016 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
 - 15.06.2016 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
- Borgarráð.
 - 30.06.2014 Kynning á drögum að deiliskipulagi.
- Samgöngumál.
 - 28.08.2014 Fundur farið yfir gatnakerfi og bílastæðaframboð.
 - 26.04.2016 Fundur með fulltrúum Vegagerðarinnar og Samgöngudeildar Reykjavíkurborgar þar sem farið var yfir niðurstöður umferðargreiningar Verkfræðistofunnar Eflu á áhrif umferðar frá fullbyggðri Vogabyggð á stofnvegakerfi Reykjavíkurborgar.
- Umhverfismál.
 - 01.09.2014 Fundur um líffræðilega fjölbreytni, ofanvatnslausnir og friðlýst svæði.
 - 17.09.2014 Fundur um sorphirðu frá íbúðarbyggð.
 - 16.10.2014 Tölvupóstur frá Heilbrigðiseftirliti um hávaða og mengun.
 - 16.12.2014 Fundur um leiksvæði í almenningsrými.
 - 05.03.2015 Fundur með Heilbrigðiseftirliti um atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð.
- Skólar og frístundir.
 - 17.09.2014 Fundur með skóla- og frístundasviði, farið yfir áætlaðan fjölda grunn- og leikskólabarna í Vogabyggð, tillögu að staðsetningu grunn- og leikskóla og frístundatillögu fyrir íbúa svæðisins.
 - 01.10.2014 Kynning fyrir skóla- og frístundaráð á rammaskipulagi og hugmyndum um fyrirkomulag grunn- og leikskóla í Vogabyggð.
- Veitur.
 - 13.05.2014 Fundur með öllum helstu veituaðilum.
 - 13.11.2014 Fundur vegna stofnlagnar frárennsliskerfis og dæluhúss á Gelgjutanga.
 - 11.04.2016 Tveir fundir þar sem farið var yfir dreifistöðvar og blágrænar ofanvatnslausnir.
- Strætó.
 - 22.12.2014 Fundur með Skipulagssviði Strætó.
- Faxaflóahafnir.
 - 19.03.2014 Kynning á rammaskipulagi.
- Hagsmunaaðilar.
 - 28.04.2014 Kynning á rammaskipulagi.
 - maí 2014 Skipulagslýsing send til hagsmunaaðila.
 - 04.02.2015 Kynning á deiliskipulagsvinnunni.
 - 25.02.2015 Kynning á deiliskipulagsvinnunni.
 - 02.06.2016 Opinn kynningarfundur á aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillögu í Vogaskóla.
 - 09.26.2016 Hverfisráð Laugardals.
- Lóðarhafar, samningar um uppbyggingu.
 - 29. og 30.06.2015 Kynningarfundir við upphaf samningaviðræðna við lóðarhafa.
 - 22.01.2016 Undirritun samninga við Gámaþjónustuna ehf. og Hömlur hf.
 - Frá júní 2015 Samningaviðræður við lóðarhafa.

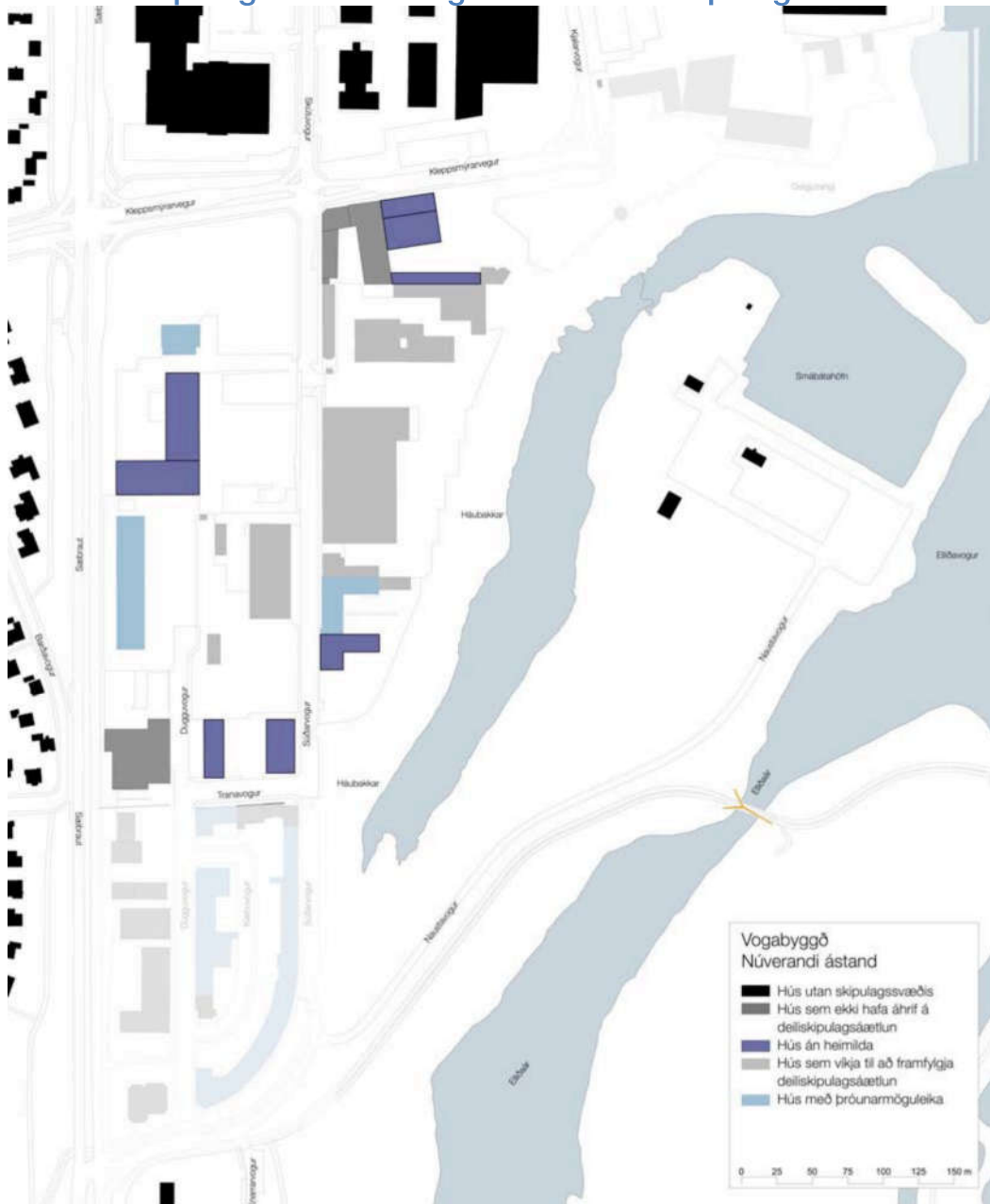
12 Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími

Í skipulagsreglugerð segir að „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“ Miðað er við að framkvæmdum í Vogabyggð svæði 2 ljúki innan tíu ára frá gildistöku deiliskipulags.

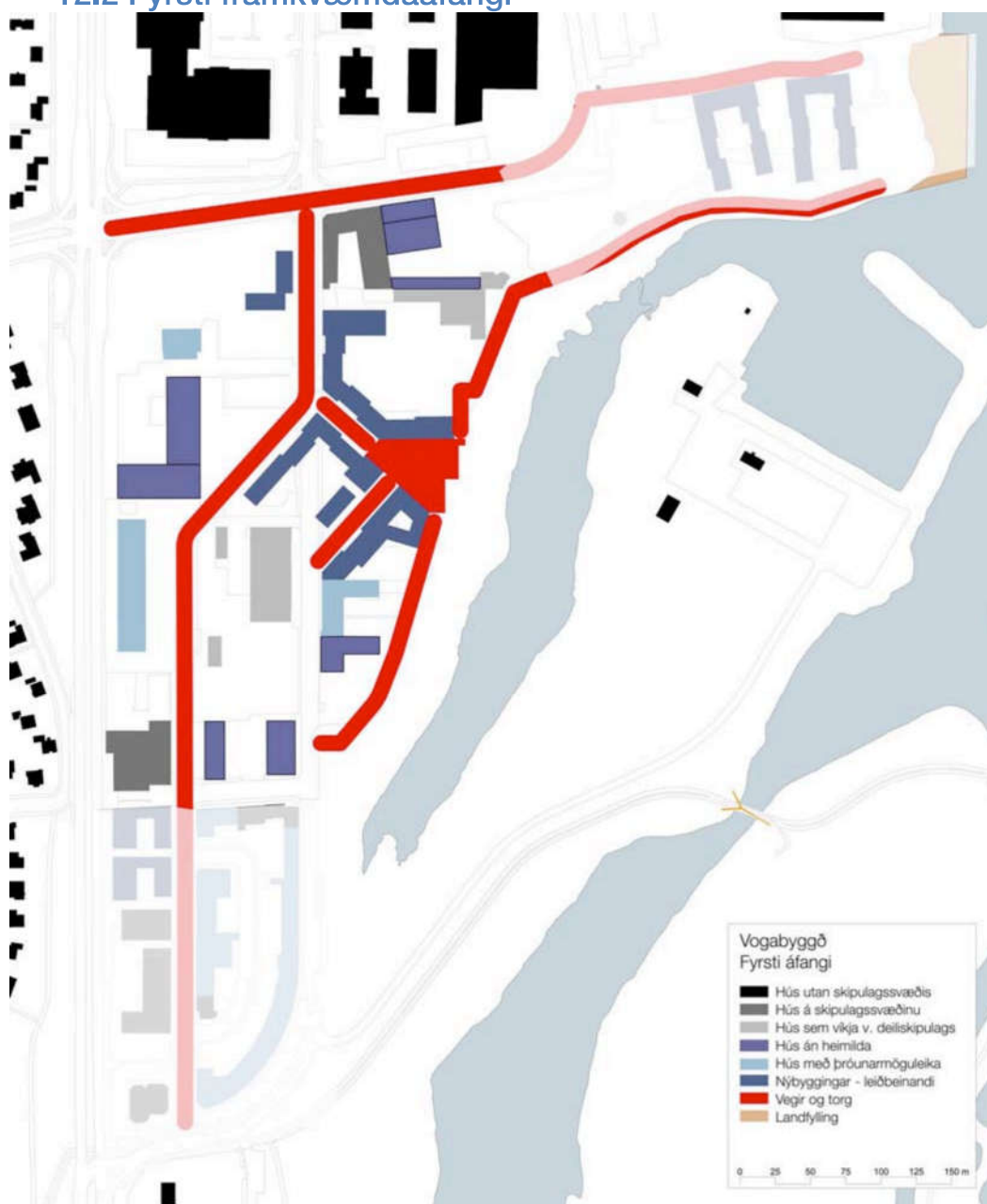
Skipulagssvæði Vogabyggðar er skipt upp í fleiri deiliskipulagssvæði. Deiliskipulag fyrir Vogabyggð - svæði 2 er fyrsti áfanginn í uppbyggingu Vogabyggðar, önnur deiliskipulagssvæði koma í kjölfarið og geta framkvæmdir staðið yfir á öllum svæðum samtímis. Hagkvæmni og heildstætt yfirbragð byggðar er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

Fjarlægja þarf byggingar af einstaka lóðum til að framfylgja megi deiliskipulagsáætlun. Samkomulag liggur fyrir við alla viðkomandi lóðarhafa um að fjarlægja skuli allar byggingar. Tímamörk niðurrífs er samkvæmt framkvæmdaáætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingu innviða, almenningsrýma og gathagerðar.

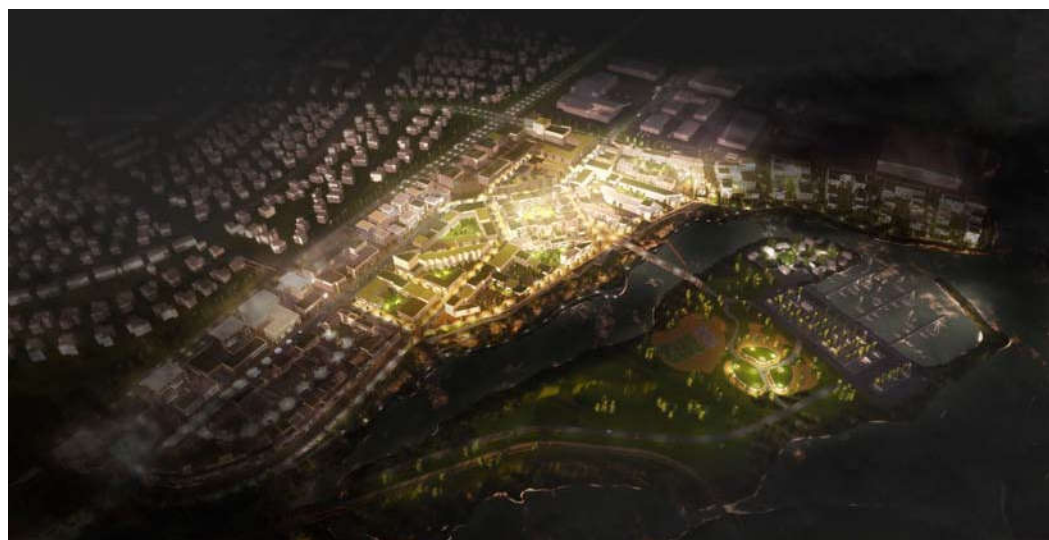
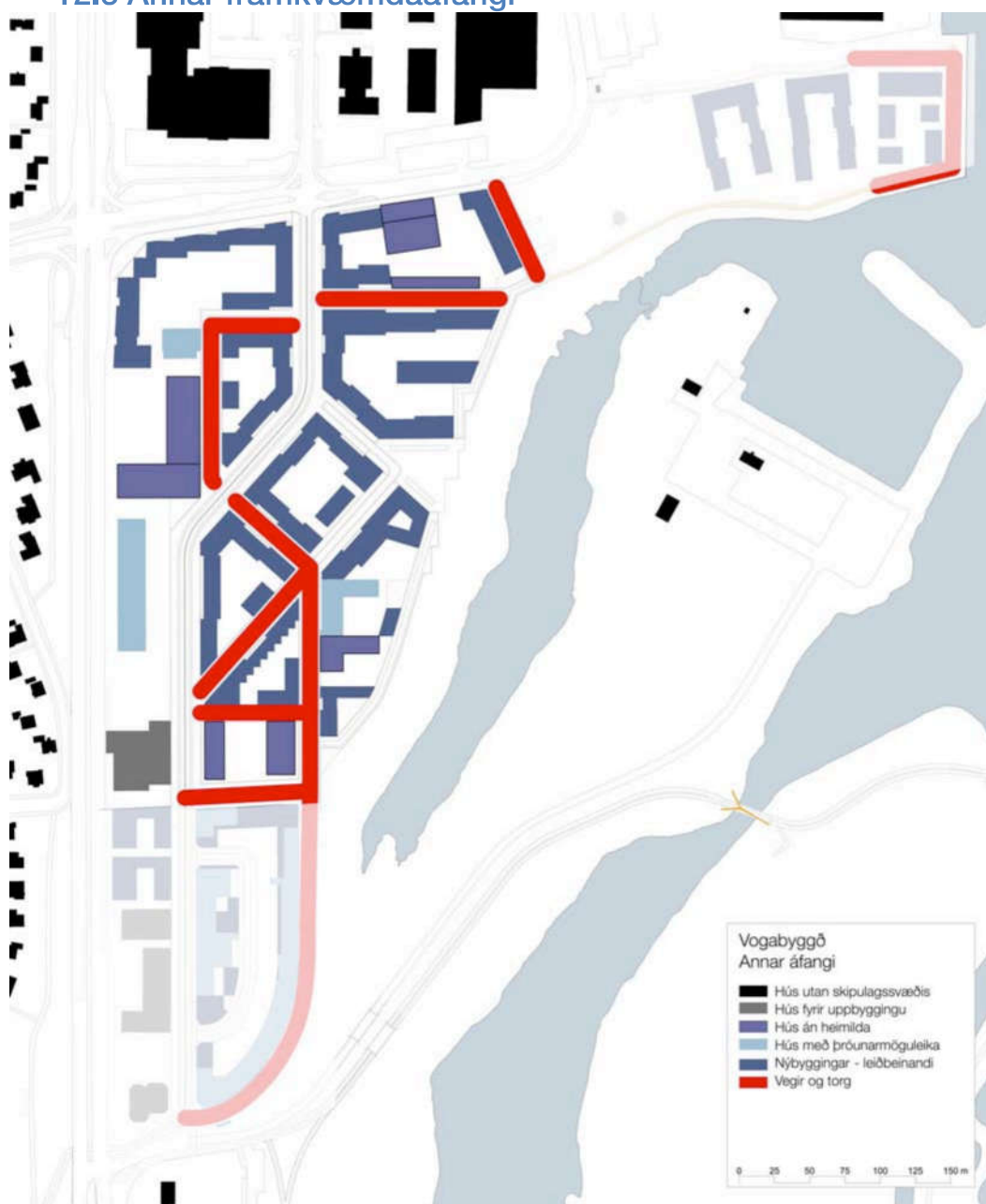
12.1 Skipulagssvæðið við gildistöku deiliskipulags



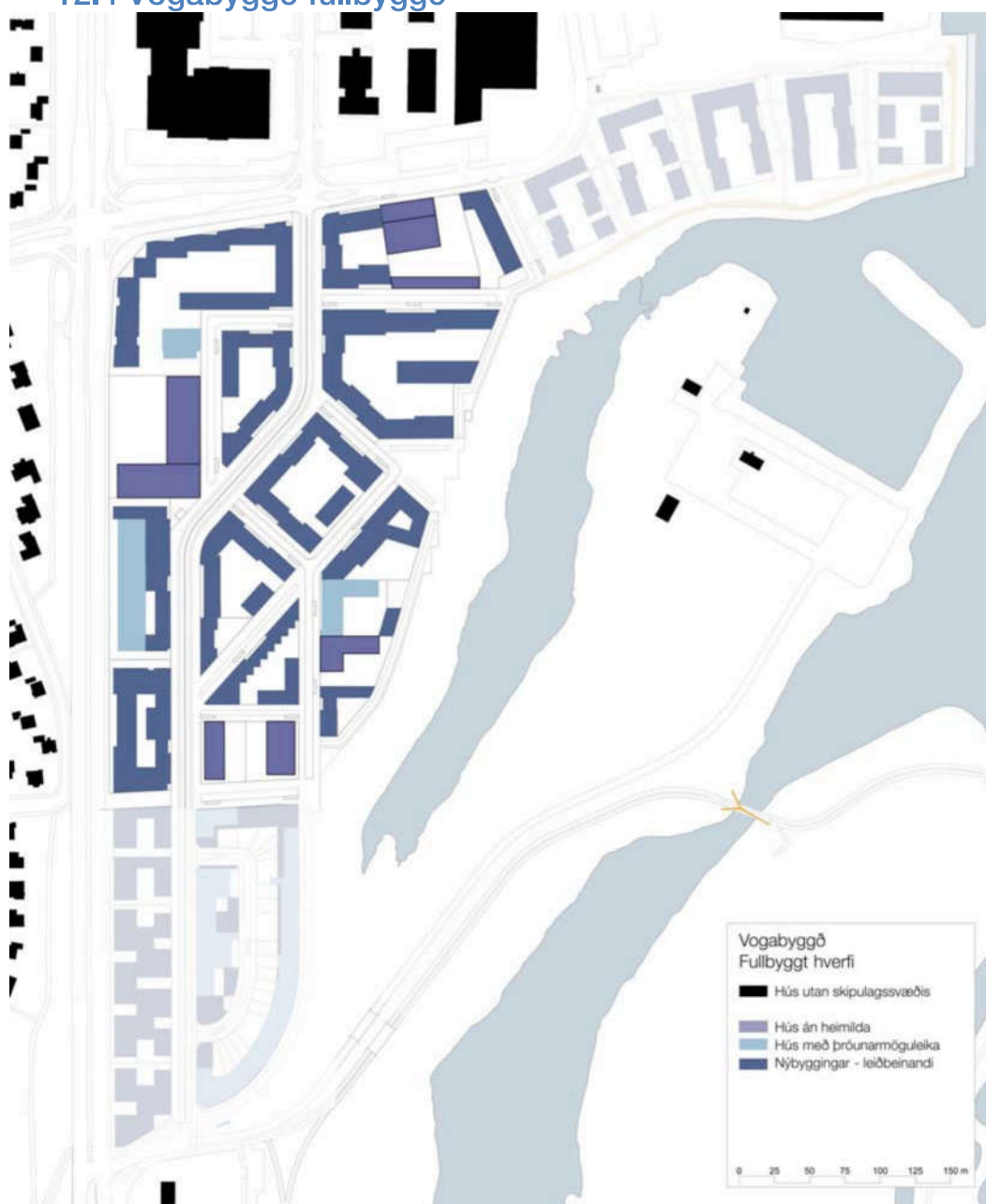
12.2 Fyrsti framkvæmdaáfangi



12.3 Annar framkvæmdaáfangi



12.4 Vogabyggð fullbyggð



Vogabyggð - svæði 2

Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa 09 - 02 02 2017



Samþykktar- og staðfestingarferli	2
1 Deiliskipulag	3
1.1 Hönnun og uppdráttir.....	4
1.2 Minniháttar framkvæmdir.....	4
1.3 Lóðarblað.....	4
2 Forsendur	5
2.1 Skipulagslýsing	5
2.2 Afmörkun deiliskipulags.....	5
2.3 Fyrirliggjandi lóðir.....	6
2.4 Fyrirliggjandi byggingar, notkun og byggingarár.....	7
2.1 Lóðir án heimilda.....	8
2.2 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki.....	9
3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð	10
3.1 Húsbyggingar.....	11
3.1.1 Byggingarlist.....	11
3.1.2 Umfang og hæðir húsa – byggingarlínur, inngangar og aðgengi	12
3.1.1 Landmótun, kjallarar og aðkoma bíla á lóð.....	13
3.1.2 Bíla- og hjólastæði	14
3.1.3 Skuggavarp og skjólmyndun.....	15
3.1.4 Útlitshönnun húsbygginga.....	17
3.1.5 Kennileiti - turn.....	18
3.1.6 Svalir, sólskálar og skyggni	18
3.1.7 Skilti.....	18
3.1.8 Loftræsing	18
3.1.9 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	18
3.1.10 Meðhöndlun úrgangs	18
3.1.11 Hjóðvist.....	19
3.2 Lóð	21
3.2.1 Gróður og ofanvatnslausnir	22
3.2.2 Pök.....	23
3.2.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	24
3.2.4 Sérnotafletir - einkagarðar	24
3.2.5	25
3.3 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð	25
3.3.1 Uppbygging að lóðarmörkum	25
3.3.2 Úthliðar.....	25
3.3.3 Efnis- og litaval.....	25
3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu á miðsvæði.....	26
3.4.1 Uppbygging að Sæbraut og Dugguvogi.....	26
3.4.2 Fyrsta hæð við Dugguvog, inngangar og aðkoma bíla.....	26
3.4.3 Innskot, aðkoma og bílastæði	26
3.5 Efnisnotkun og litaval.....	27
4 Sérskilmálar	28
Lóð 2-1 Miðsvæði	29
Lóð 2-3 Viðskipta- og þjónustulóð	29
Lóð 2-2 Miðsvæði	30
Lóð 2-4 Blönduð byggð, miðsvæði og íbúðarbyggð	31
Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-4	32
Lóð 2-8 Íbúðarbyggð.....	33
Lóð 2-9-1 Íbúðarbyggð	34
Dæmi um uppbyggingu á lóðum 2-9-1 og 2-9-2.....	34
Lóð 2-9-2 Íbúðarbyggð	35
Lóð 2-10 Íbúðarbyggð.....	36
Lóð 2-11-1 lðnaðar- og athafnalóð	36
Lóð 2-11-2 lðnaðar- og athafnalóð	36
Lóð 2-12-1 Íbúðarbyggð	37
Lóð 2-12-2 lðnaðar- og athafnalóð	37
Lóð 2-13-1 Íbúðarbyggð	38
Lóð 2-13-2 Íbúðarbyggð	39
Lóð 2-15 Íbúðarbyggð.....	40
Lóð 2-14 Íbúðarbyggð.....	41
Dæmi um uppbyggingu, lóð 2-14.....	42
Lóð 2-16-1 Íbúðarbyggð	43
Lóð 2-16-2 Viðskipta- og þjónustulóð.....	43
Lóð 2-16-3 Íbúðarbyggð	44

Samþykktar- og staðfestingarferli

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

123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____

og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

1 Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar 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, byggingarlinum og byggingarmagni (A+B rými) fyrir húsnæði annarsvegur og bíla- og hjólageymslur hinsvegur skv. ÍST 50...



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 hjólageymslur 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	71	2.120	10.600
2-8	3.630		7.250	73	60	1.810	9.060
2-9-1	3.410		6.200	62	52	1.550	7.750
2-9-2	760		1.560	16	13	390	1.950
2-10	2.580		4.640	46	39	1.160	5.800
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	14	400	2.020
2-12-2	1.630		972	-	8	-	972
2-13-1	2.050		3.442	34	29	710	4.152
2-13-2	2.900		4.730	47	39	1.180	5.910
2-14	4.960		9.070	91	76	2.270	11.340
2-15	9.000		16.230	162	135	4.060	20.290
2-16-1	2.540		5.090	51	42	1.270	6.360
2-16-2	3.870		2.594	-	22	-	2.594
2-16-3	1.670		2.840	28	24	710	3.550
Samtals	66.985	35.988	76.631	775	998	27.160	139.779

1.1 Hönnun og uppdrættir

Húsbyggingar 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 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 álitaefni 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, einnig minniháttar framkvæmdum sem undanþegnar eru byggingarleyfi skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr.112/2012, eða sambærilegri grein í gildandi byggingarreglugerð.

1.3 Lóðarblað

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

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

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G). 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 áætlana 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 Kjalarvogi til norðurs, strandsvæði Elliðaársvogs til austurs og Tranavogi til suðurs og er það svæði kallað Vogabyggð 2 - Norðursvæði. Austan við skipulagssvæðið eru Háubakkar, friðlýstar náttúruminjar sem jaðar borgarinnar að útivistarsvæðinu við Elliðaárósa.

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

2.3 Fyrirliggjandi lóðir



Í samræmi við deiliskipulagstillögu eru skilgreind ný lóðarmörk. Við gildistöku deiliskipulags fyrir Vogabyggð - svæði 2 falla lóðarmörk fyrirliggjandi lóða sjálfkrafa úr gildi.

Skýringarmyndin „Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir“ sýnir fyrirliggjandi lóðarmörk og breytt fyrirkomulag lóða. Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi. Ný götuheiti og húsnúmer verða til við gildistöku deiliskipulags. Gerðir verða nýr lóðarleigusamningar við lóðarhafa. Lóðir fyrir djúpgáma og dreifistöðvar eru afmarkaðar milli götu og gangstéttar í göturými.

Yfirlit fyrirliggjandi lóða á skipulagssvæðinu, skv. LUKR grunni Reykjavíkurborgar og fasteignaskrá, sýnir eftirfarandi upplýsingar: landnúmer, staðgreinir, heiti lóðar, húsnúmer, notkun, lóðarstærð í m².

LANDNR	STADGR	HEITI	HNR	NOTKUN	Lóð m ²
105603	1451003	Kleppsmýrarvegur	8AB	Viðskipta þjón. lóð	5002
105602	1451002	Súðarvogur	1	Viðskipta þjón. lóð	2814
105601	1451401	Súðarvogur	3-5	Viðskipta þjón. lóð	21862
105598	1450301	Súðarvogur *	4	lðnaðar athafnalóð	6898
105607	1452102	Súðarvogur	6A	Spennistöð	50
105606	1452101	Súðarvogur	6	lðnaðar athafnalóð	5510
105615	1453002	Súðarvogur	7	lðnaðar athafnalóð	2152
105616	1453003	Súðarvogur	9	lðnaðar athafnalóð	2120
105610	1452301	Súðarvogur	12	lðnaðar athafnalóð	2484
105611	1452302	Súðarvogur	14	lðnaðar athafnalóð	1738
105612	1452303	Dugguvogur	1	lðnaðar athafnalóð	1000
105613	1452304	Dugguvogur *	1A	lðnaðar athafnalóð	1000
190750	1452305	Dugguvogur *	1B	lðnaðar athafnalóð	1845
105599	1450003	Súðarvogur	2	Viðskipta þjón. Lóð	10846
105597	1450201	Súðarvogur	2E-2F	Viðskipta þjón. Lóð	6030
105605	1452001	Dugguvogur	2	lðnaðar athafnalóð	7746
105608	1452201	Dugguvogur	4	lðnaðar athafnalóð	4433
105609	1452202	Dugguvogur **	0	Viðskipta þjón. Lóð	50

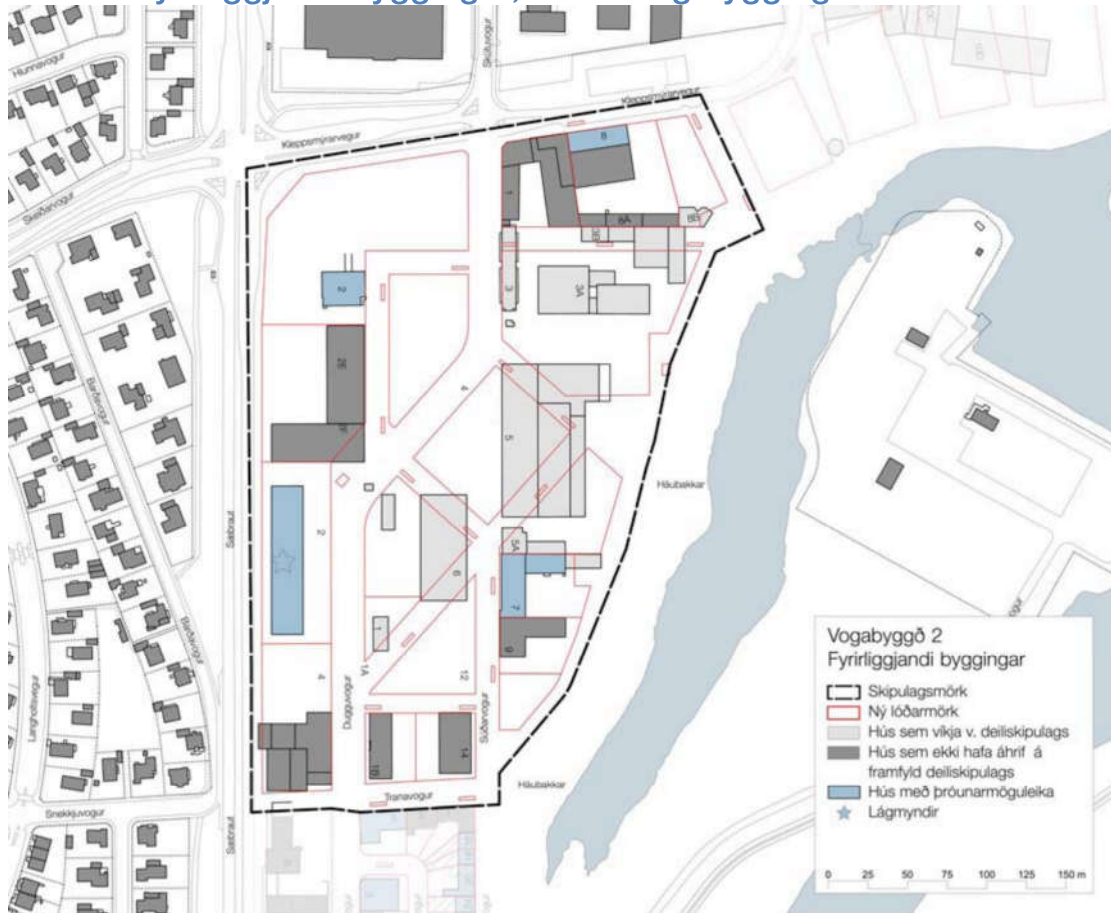
Samtals núverandi lóðir - Vogabyggð 2

83580

* Viðbótarupplýsingar frá fasteignaskrá

** Vantar í fasteignaskrá, kemur fram á LUKR

2.4 Fyrirliggjandi byggingar, notkun og byggingarár



Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags þurfa einstaka byggingar á skipulagssvæðinu að víkja. Aðrar byggingar á svæðinu geta staðið áfram til lengri eða skemmri tíma, sumar þeirra eru metnar með þróunarmöguleika og aðrar varðveislugildi skv. Byggðakönnun Borgarsögusafns.

Byggingar á eftirfarandi lóðum eru metnar með þróunarmöguleika:

- Dugguvogur 2
- Kleppsmýrarvegur 8
- Súðarvogur 2
- Súðarvogur 7

Mælst er til að þessar byggingar standi og fái nýtt hlutverk í nýrri byggð, sem söguleg tenging og vitnisburður um atvinnusögu Reykjavíkur. Umhverfis- og menningarsögulegt gildi húsanna getur falið í sér eftirsóknarverða eiginleika. Nánar er fjallað um þessar byggingar í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

Byggingar sem þurfa að víkja til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags eru á eftirfarandi lóðum:

- Dugguvogur 1.
- Kleppsmýrarvegur 8B.
- Súðarvogur 3, 3A, 3B.
- Súðarvogur 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. Tímamörk niðurrifs er samkvæmt framkvæmdaáætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingu innviða eins og veitukerfi, götur og almenningsrými

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 tölulegra upplýsinga um brúttó flatarmál og brúttó rúmmál.

LANDNR	MHL NR	STADGR	HEITI	HNR	GERD	NOTKUN	FJ HAED	BYGGAR	BSTIG	BRFLM	BRRUM
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
Samtals núverandi húsnæði á miðsvæði - Vogabyggð 2											12227

* Viðbótarupplýsingar frá fasteignaskrá

** Byggingarmagn í samræmi við fasteignaskrá

LANDNR	MHL NR	STADGR	HEITI	HNR	GERD	NOTKUN	FJ HAED	BYGGAR	BSTIG	BRFLM	BRRUM
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	2289,1	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	
Samtals núverandi húsnæði á íbúðabyggð - Vogabyggð 2											23250

2.1 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 fyrir innviði og Skilmálum um húsbyggingar og mannvirki á lóð gilda um þessar lóðir. 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 og 5.1 í Almennri greinargerð og skilmálum fyrir innviði.

2.2 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki

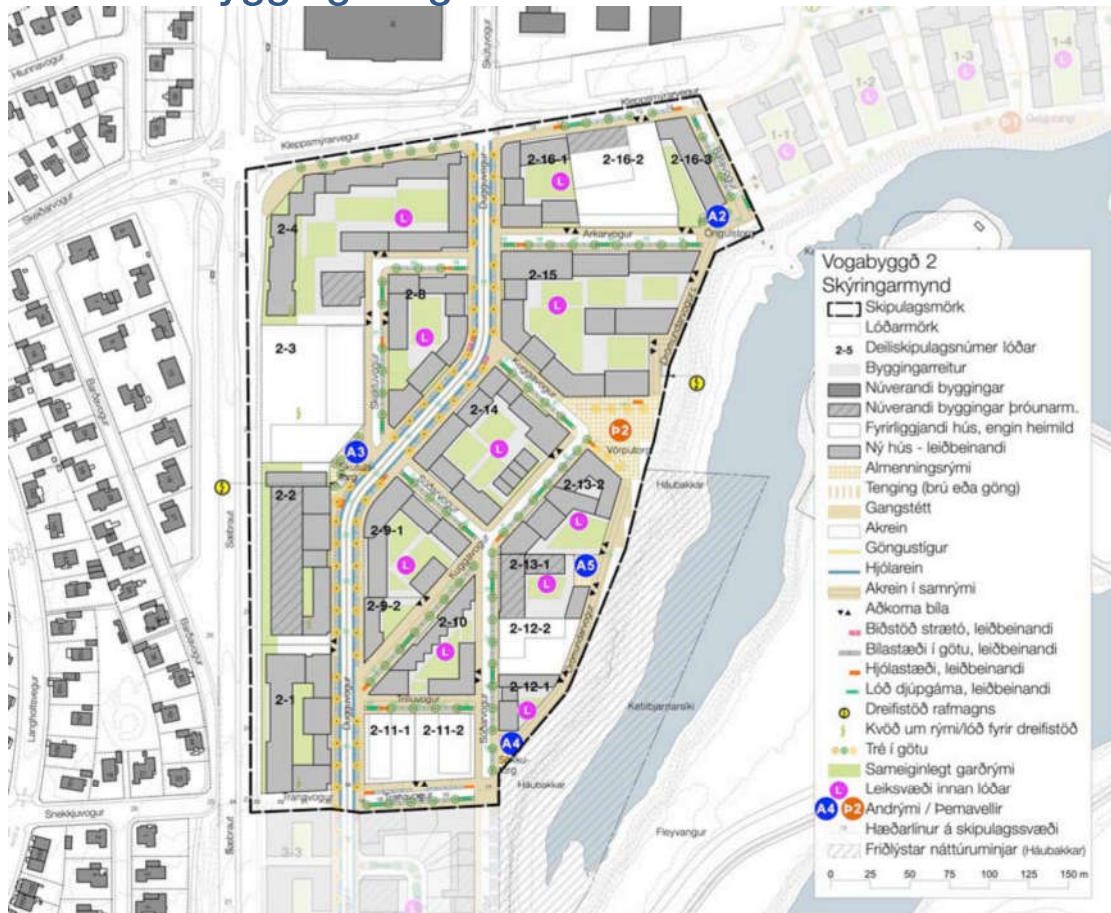


Deiliskipulag **Vogabyggðar 2** gerir ráð fyrir:

- **2,4ha miðsvæði.** Þar getur hámarksbyggingarmagn húsnæðis (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, 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. ÍST 50, 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 100m² brúttó flötur íbúðarhúss.
 - 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 framkvæmdaðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld 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, feegurð og notagildi eru grundvöllur framþróunar á vistvænni byggingartækni sem taka skal tillit til. Við uppbyggingu Vogabyggðar skal lögð er áhersla á:

- Vandaða hönnun og samræmda efnisnotkun þannig að byggðin fái fallegt 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 atvinnuhúsnaði.
- Gæði byggðar í manneskjulegum mælikvarða.

3.1 Húsbyggingar

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

Byggðamynstur 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 eins 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. Sjá kaflann Skilgreiningu svæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Sjá nánar kafla 5. Samfélag í almennri greinargerð.

3.1.1 Byggingarlist

Gæði og vishæfi byggðar felast í byggingarlist sem endurspeglar vandaða hönnun mannvirkja og umhverfis. Horfa skal til heildaráhrifa byggingar á götumyndina / 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.

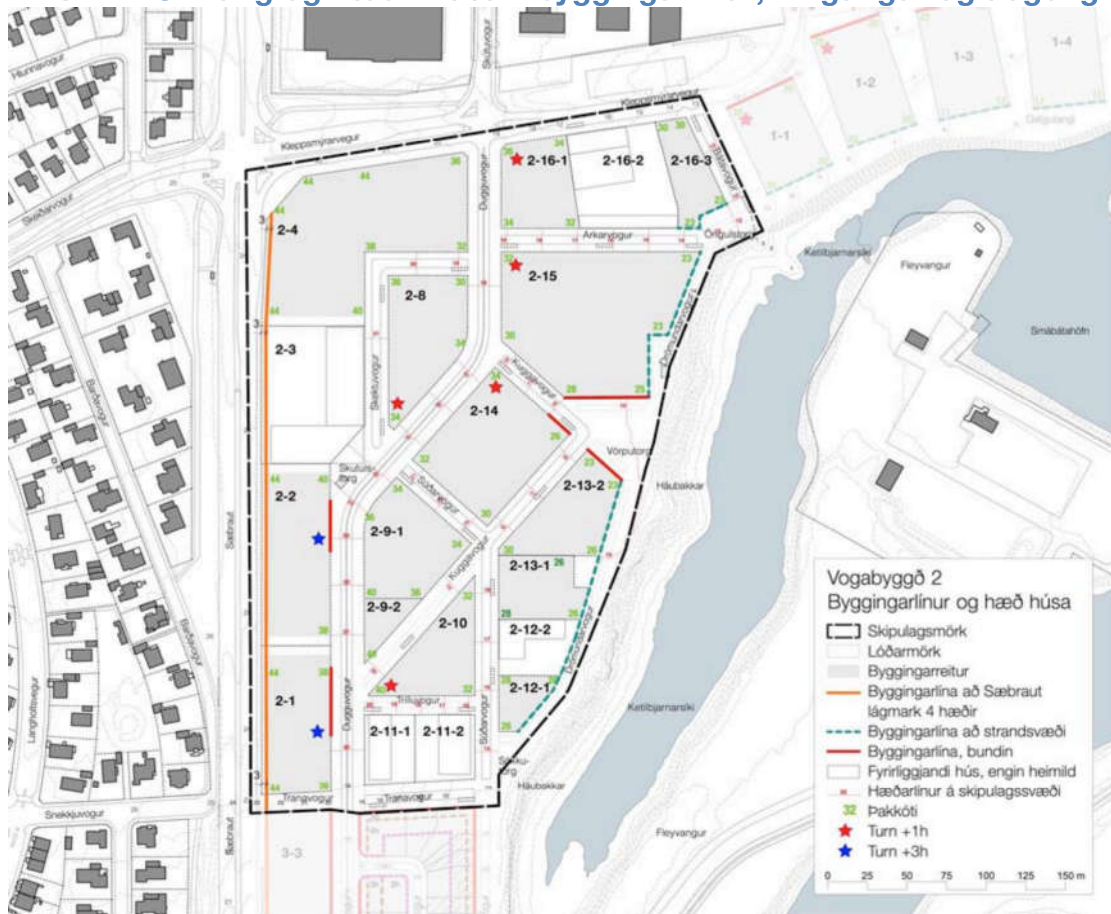
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að Reykjavík verði í forystuhlutverki um gæði manngerðs umhverfis og áhersla lögð á byggingarlist og gott og fagurt umhverfi. „Byggingarlist snýst um hönnun og byggingu mannvirkja og mótun umhverfis þar sem notagildi, ending og fegurð eru samofin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



3.1.2 Umfang og hæðir húsa – byggingarlínur, inngangar og aðgengi



Hámarks hæð húsa er skilgreind með þökkóta 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 fara hærra en uppgefinn þökkóti og byggja 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 miðað við að salarhæð í íbúðarhúsnæði verði ekki minni en 2,8m. 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 þeirra þess ramma sem þökkóti í öllum hornum lóðar afmarkar.

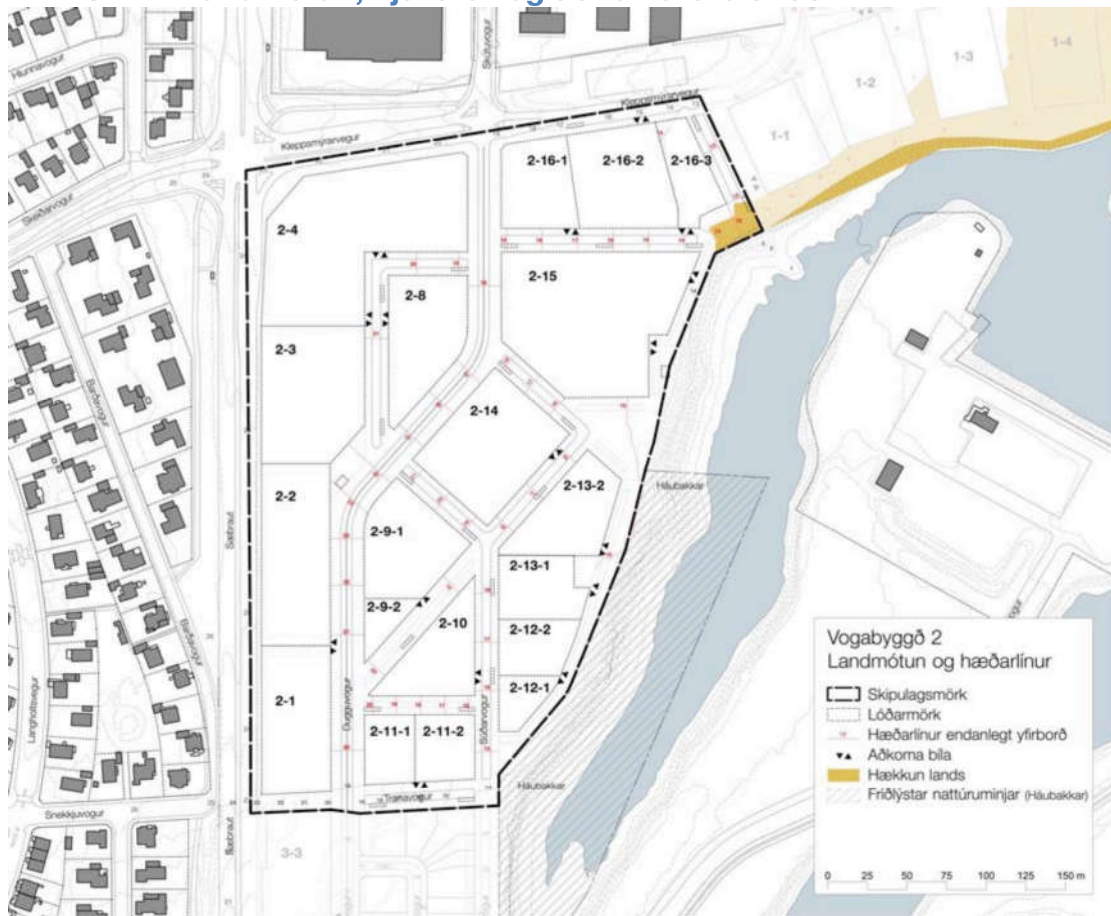
Allt húsnæði á miðsvæði og á fyrstu hæð íbúðarbyggðar skal hafa innbyggðan sveigjanleika þannig að það nýtist fyrir ýmiss konar starfsemi sem getur verið allt frá því að vera íbúðarhúsnæði að hluta til eða öllu leiti, stoðrymi íbúðarhúsnæðis eða húsnæði fyrir atvinnustarfsemi, eins og verslun, verkstæði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

Sæbraut er hluti af stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Á lóðum miðsvæðis er byggingarlína að Sæbraut 3m frá nýjum lóðarmörkum. Deiliskipulagið tekur með þessu tillit til möguleika á breikkun Sæbrautar og gefur eftir aukíð rými fyrir vegstæði. Þetta var gert í samráði við Vegagerðina, sjá kafla um samráð.

3.1.1 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 eða báðar aðkomur.

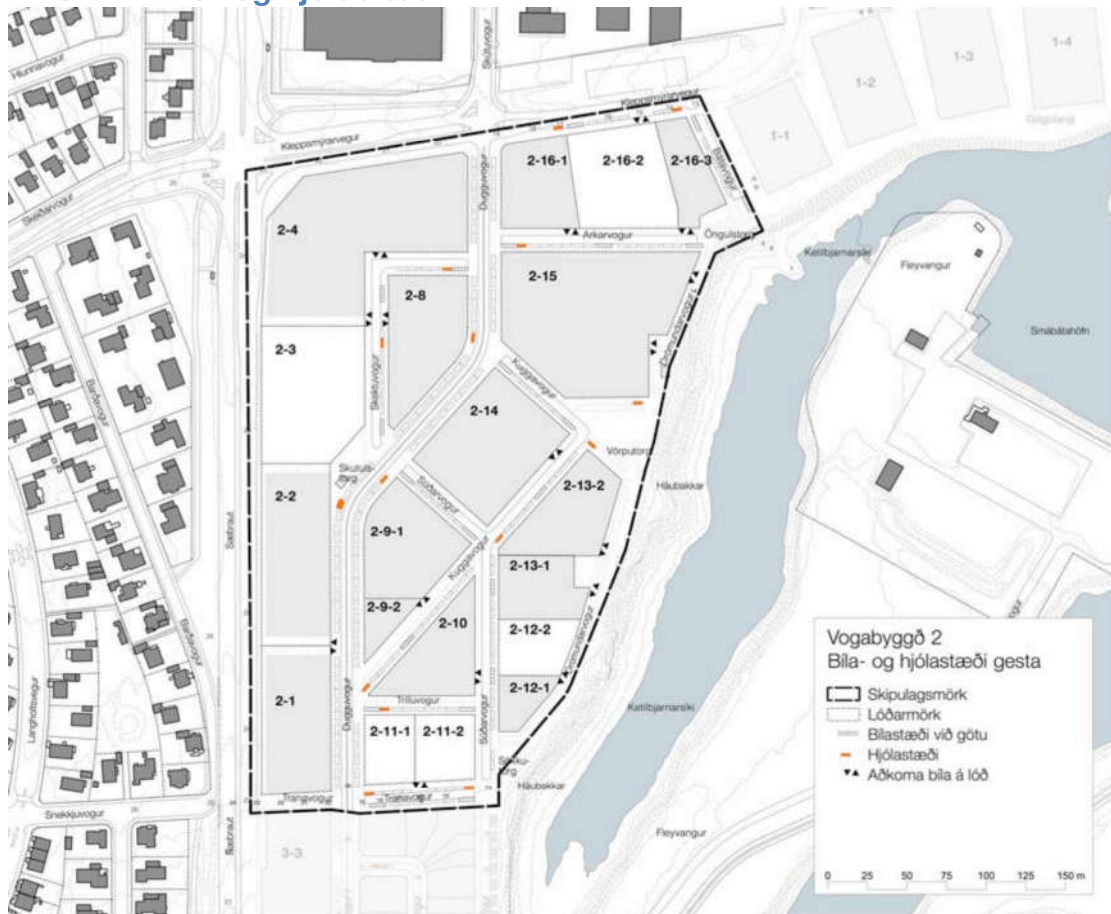
Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er gerð grein fyrir fjölda bíla- og hjólastæða og hámarksbyggingarmagni fyrir bíla- og hjólageymslur. Í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og skal það gert í samráði við Veitur samkvæmt gildandi verklagsreglum. Hjólageymslur skulu vera hluti af húsbyggingu eða bílageymslu. 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.

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.

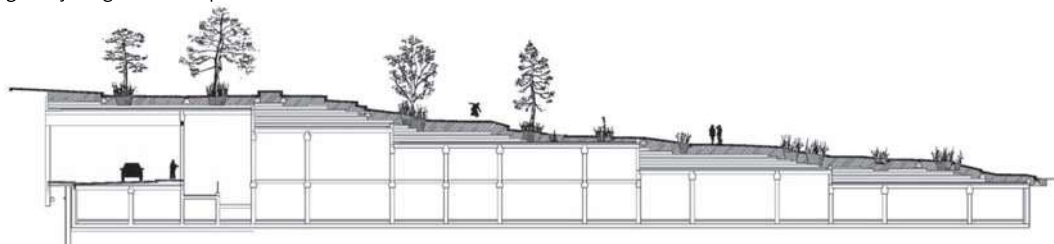
Öll röskun á lögnum, innviðum og aðliggjandi lóð er á ábyrgð lóðarhafa sem framkvæmir og skal hann bæta allt það tjón sem kann að koma upp og skilja við umhverfið að loknum framkvæmdum í sama ástandi og áður en framkvæmdir hófust.

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

3.1.2 Bíla- og hjólastæði



Gerð er krafa um að bíla- og hjólastæði sem tilheyra húsum séu innan viðkomandi lóðar og hluti af húsbyggingu 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 á jörðu skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota möl eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum. Við hönnun og útfærslu á bíla- og hjólageymslum skal taka mið af því að garðrými geta verið þar ofan á.



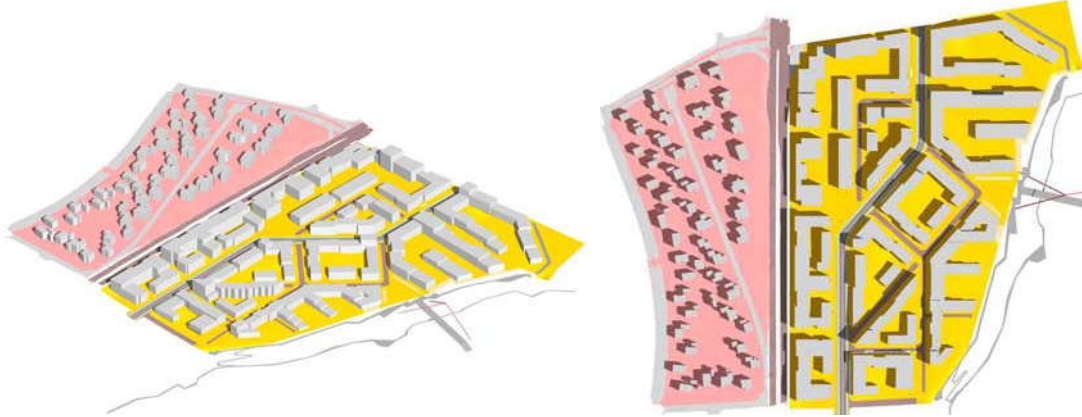
Almenn viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða innan lóðar eru eftirfarandi:

- 1 bílastæði / 100m² atvinnuhúsnæði.
- Lágmark 1 bílastæði / 120m² íbúðarhúsnæði.
- Hámark 1 bílastæði / íbúð eða sá fjöldi sem rúmast innan hámarks byggingarmagns fyrir bíla- og hjólageymslum 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 hjólageymslu.
- 1 hjólastæði / 100m² atvinnuhúsnæði í aflokaðri hjólageymslu.

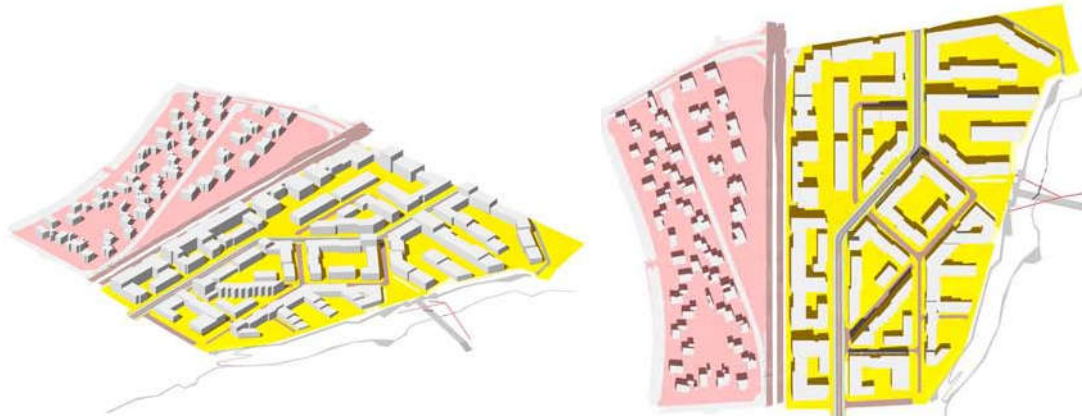
Bílageymslur skulu í útfærslu taka mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðrými og gróðurþekju ásamt því að taka tillit til landhalla og aðliggjandi lóða þegar það á við. Bíla- og hjólastæði skulu sýnd á aðaluppdrætti. Við hönnun og útfærslu á bílageymslum skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi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

3.1.3 Skuggavarp og skjólmyndun

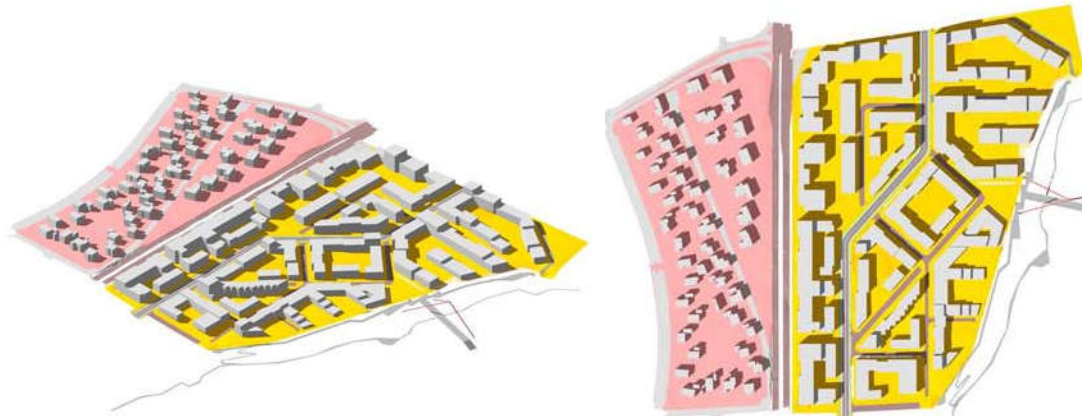
Skipulag svæðisins tekur sérstaklega á skjólmyndun í gördum íbúðarlóða gagnvart umferðarhávaða frá Sæbraut og Dugguvogi og norðanátt sem er ríkjandi á sólríkum dögum í Reykjavík. Skuggavarp bygginga á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



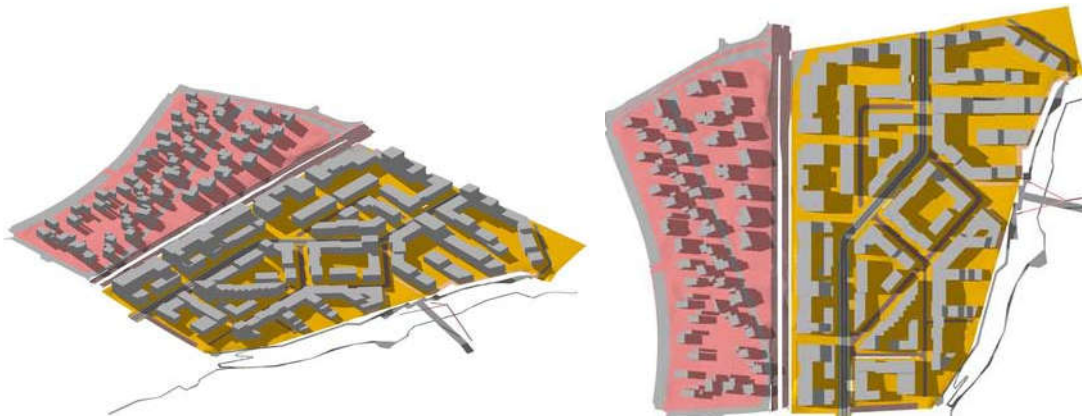
- Sumarsólstöður kl. 09:00



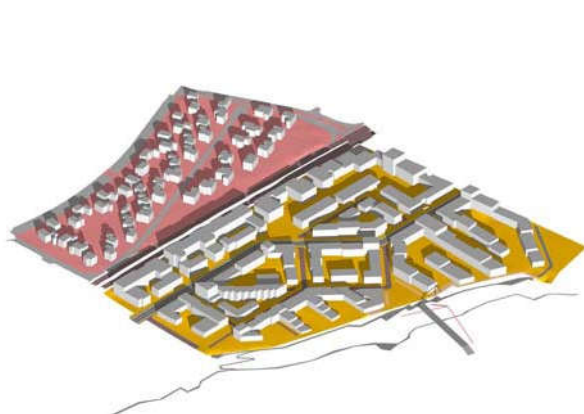
- Sumarsólstöður kl. 12:00



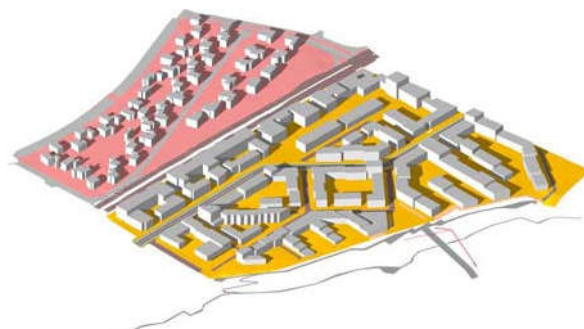
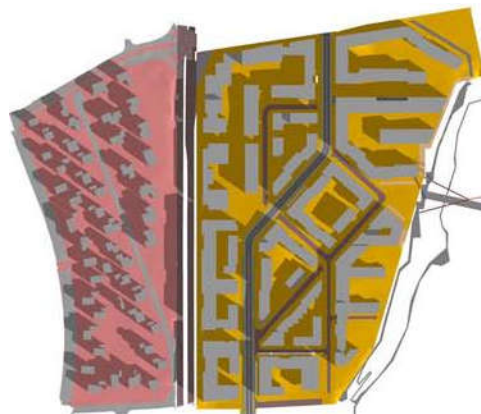
- Sumarsólstöður kl. 15:00



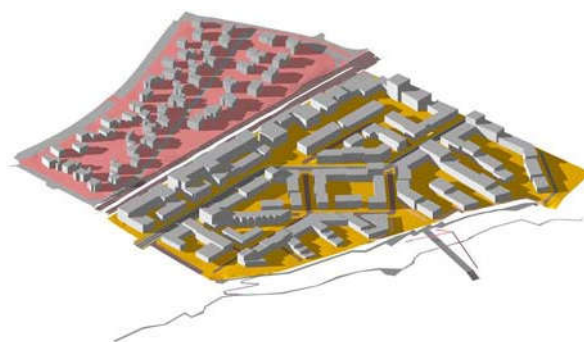
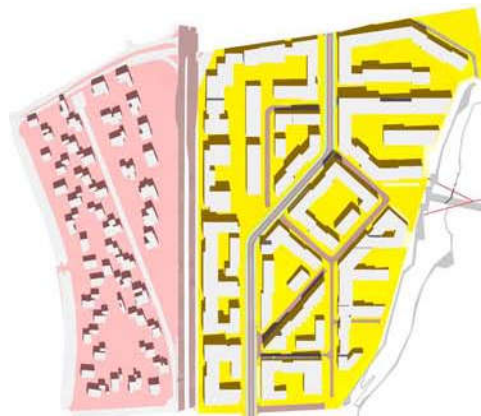
- Sumarsólstöður kl. 18:00



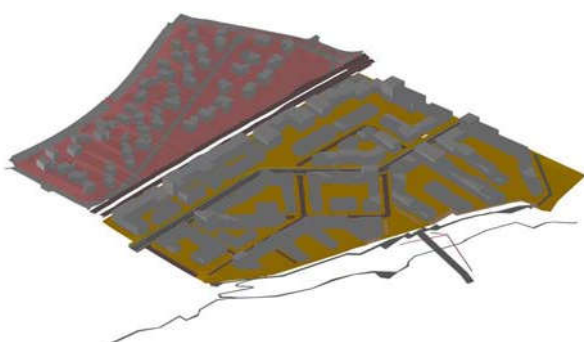
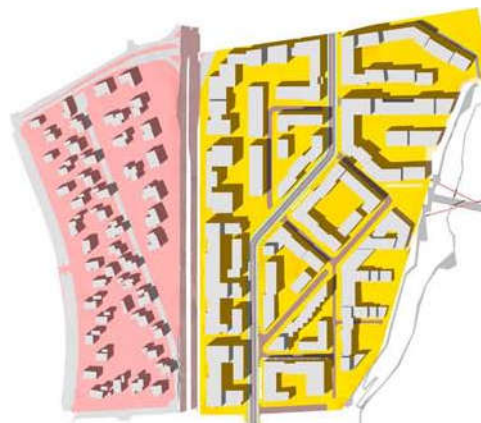
- Jafndægur kl. 09:00



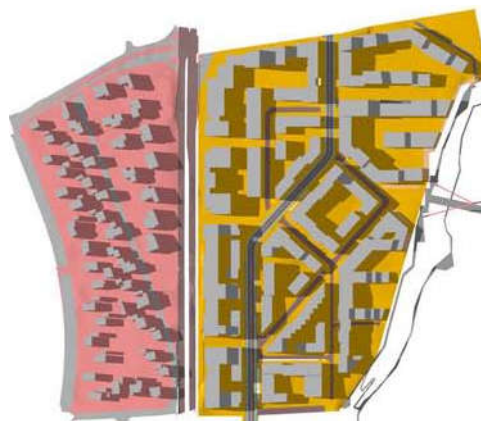
- Jafndægur kl. 12:00



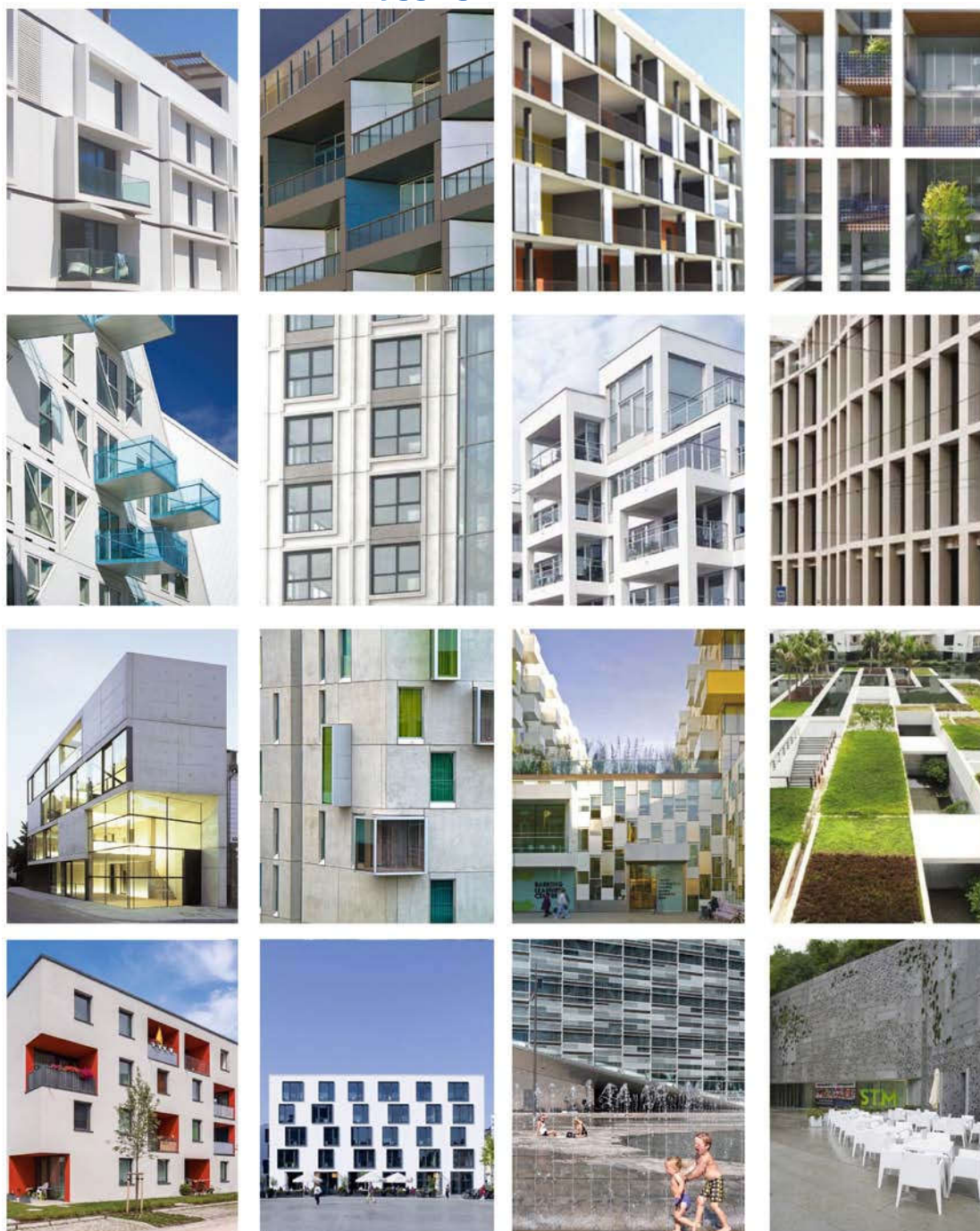
- Jafndægur kl. 15:00



- Jafndægur kl. 18:00



3.1.4 Útlitshönnun húsbygginga



Dæmi um útlit bygginga, ljóst yfirbragð, fjölbreytni, gróður

Ásýnd og yfirbragð Vogabyggðar skal einkennast af ljósum byggingum, sem endurspeglar hvortveggja í senn fjölbreytileika og heildarsvip hverfisins. Margbreytilegur gróður skal nýttur í yfirborð bygginga og lóða. Þannig er stuðlað að skilvirkum ofanvatnslausnum, líffræðilegri fjölbreytni og gróðursælum svip hverfisins. Gróðfar hefur jafnframt jákvæð áhrif á loftgærði 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.

3.1.5 Kennileiti - turn

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

3.1.6 Svalir, sólskálar og skyggni

Svalir, sólskálar og skyggni á nýbyggingum mega mest ná 0,6m út fyrir byggingarreit, lágmarkshæð frá jöðru 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. Um skyggni gilda sömu reglur og fyrir nýbyggingar.

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

3.1.7 Skilti

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

3.1.8 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, fatahreinsun, húsgagnabólstrun. Óheimilt er að setja upp utanálíggjandi 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.

3.1.9 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

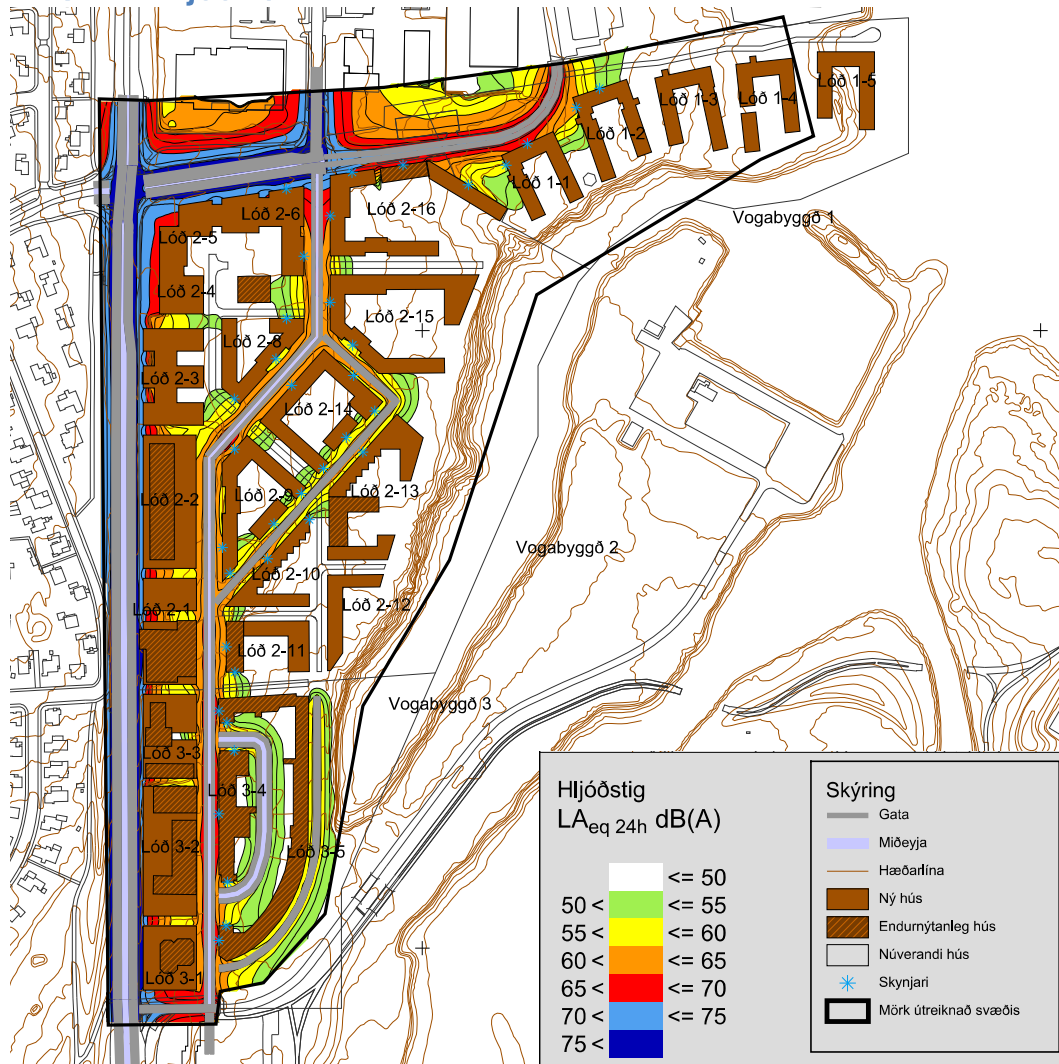
Á lóðum skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærri en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit 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.

3.1.10 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 bygginarreits. Sorpgámar skulu vera í aflokuðu rými sem er hluti byggingar.

3.1.11 Hljóðvist



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

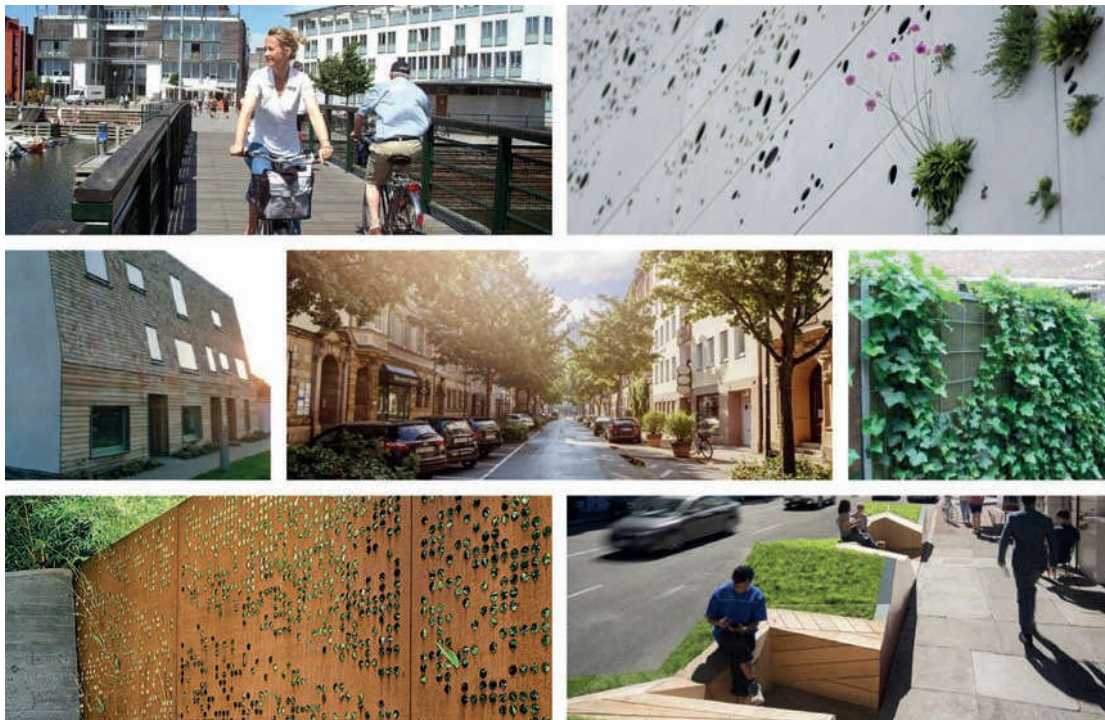
Á lóðum þar sem gilda viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða utanhúss, skal í byggingarleyfisumsókn sýna fram á að innanhúss og á dvalarsvæðum utanhúss verði hljóðstig vegna umferðarhávaða fullnægjandi. Allar byggingar á deiliskipulagssvæðinu skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C 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 umhverfisskýrslu¹. 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 á þeim lóðum 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.

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



Dæmi um hjóðisogsfleti

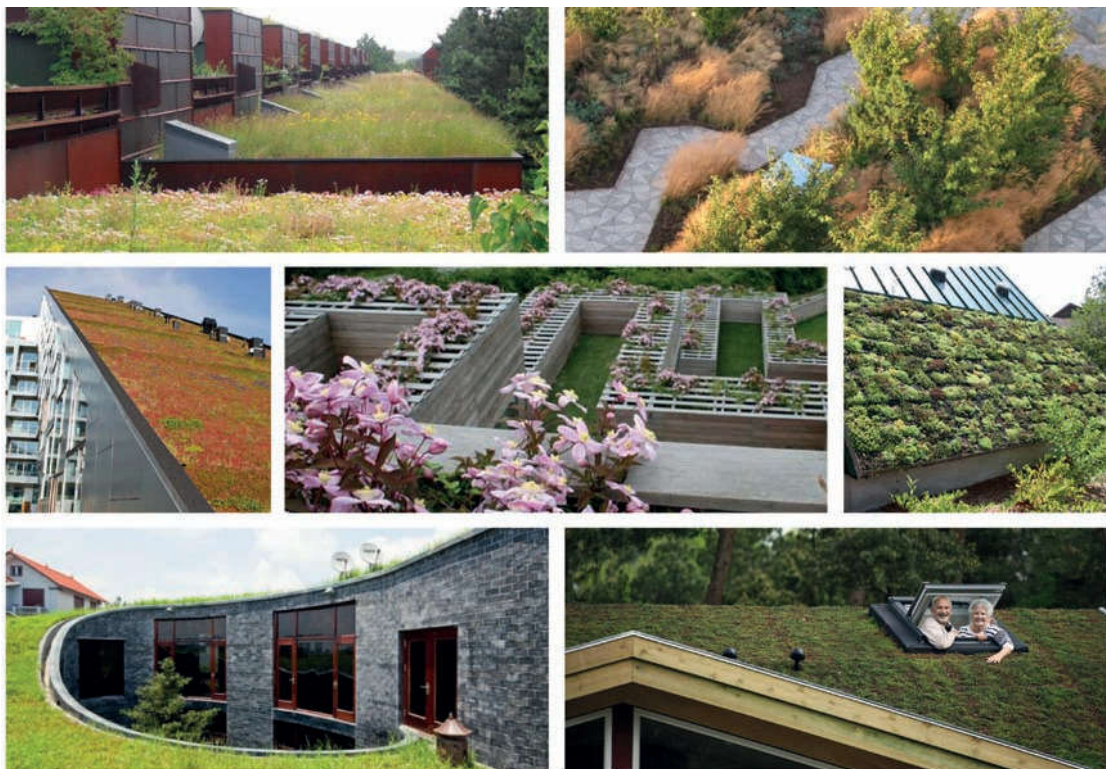
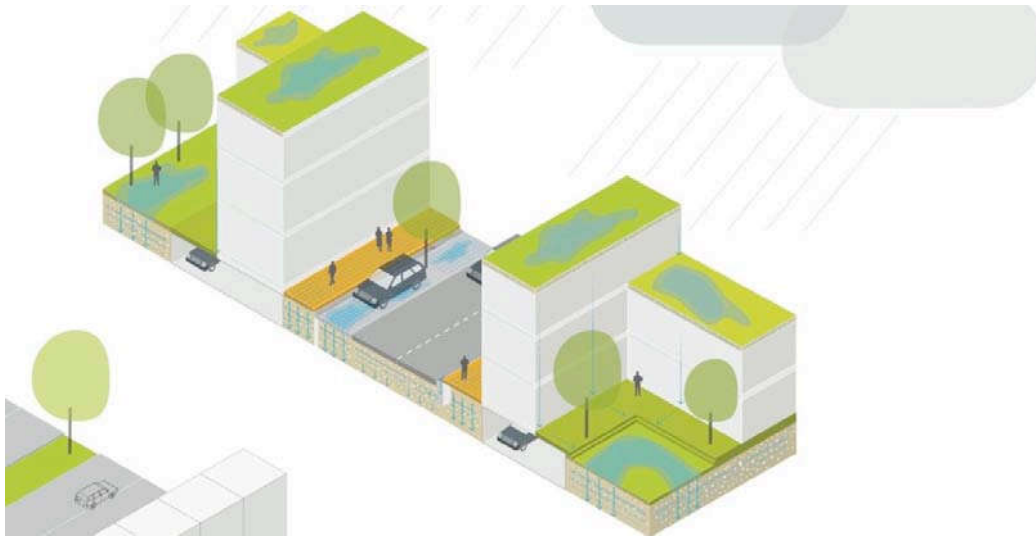


3.2 Lóð

Á lóðum íbúðarbyggðar er gert ráð fyrir sameiginlegum garði með leik- og dvalarsvæði. Þök húsbýgginga 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.

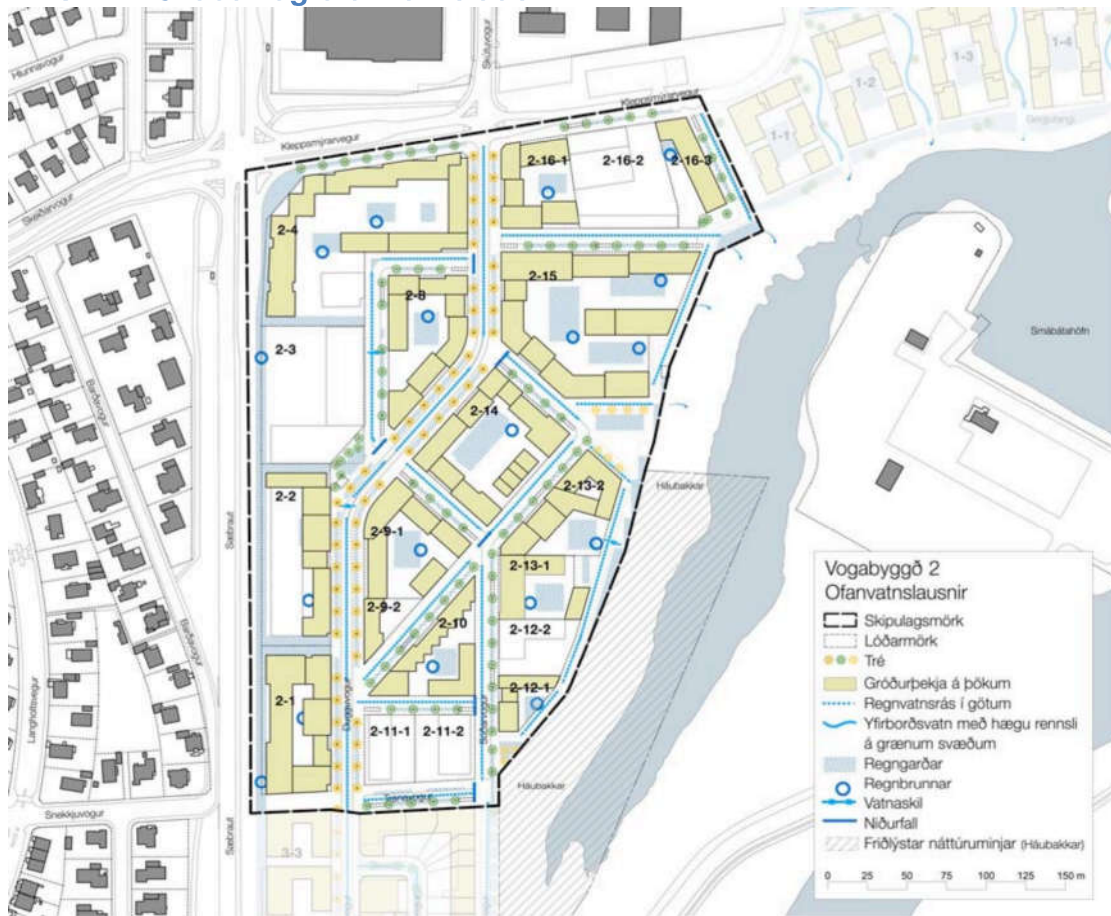
Lóðir skulu sýndar á aðaluppdráttum og gerð grein fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum, sérnotaflötum, stoðveggjum, skjólveggjum, ofanvatnslausnum, bíla- og hjólastæðum og öðru sem hönnuður og lóðarhafi telja mikilvæg fyrir byggðina, t.d. lýsing, götugögn og listaverk. Þar sem gert er ráð fyrir 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 grunnrannsóknna.



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 almenningsrymum. 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 ofanvatnslausnir. Gróðurpekja 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 gróðurpekja geta verið ofan á bilageymslum og húspökum, sem og á jörðu.

Við hönnun og frágang húsbygginga 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. Mælst 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 blágrænna ofanvatnslausna. Allar framkvæmdir vegna þessa kafla skulu hafa jákvæð umhverfisáhrif. Með þeim er hlúð að sambyli manns og náttúru innan borgarmarkanna.

3.2.2 Þök



Pakflétir 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.

Pegar 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 hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærrí 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, mýkt gróðurs og hrjúft yfirborð dregur úr hávaða og hljóðmengun.
- Loftgæði, gróðurþekja dregur úr áhrifum svífryks og annarri loftmengun.
- Styrkja vistkerfi. Margar tegundir úr villtri íslenskri 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

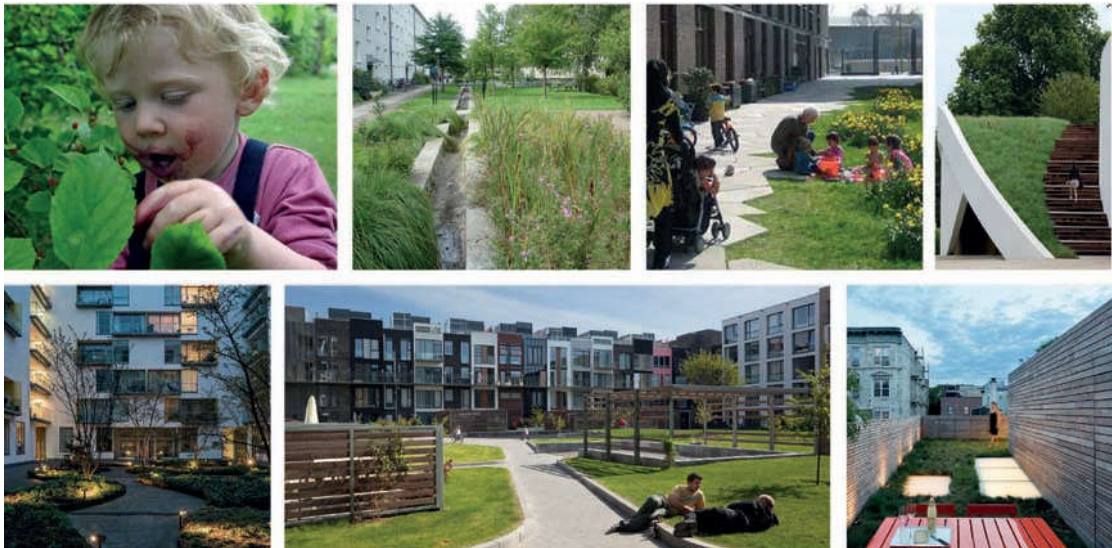
Kælandi áhrif á sólríkum dögum.

Einangrun frá kulda á köldum dögum.

3.2.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði



Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbyggingum 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 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

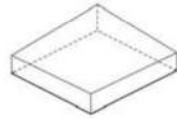
Íbúðum getur fylgt afnotaréttur af lóð / þakgarði í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotafleta íbúða í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

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.

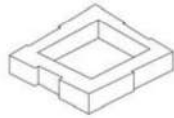
3.3 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð

Þessi ákvæði gilda almennt um húsbyggingar 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.

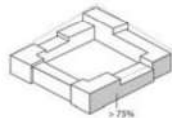
3.3.1 Uppbygging að lóðarmörkum



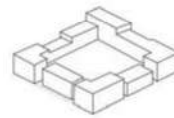
Lóðarmörk afmarka byggingarreit randbyggðar.



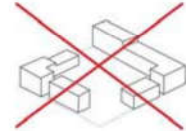
Gefið er upp hámarks byggingarmagn fyrir hverja lóð ásamt þak- og landkóta í hverju horni lóðar. Í sérskilmálum er tilgreindur mögulegur hæðarfjöldi húss t.d. 3-5 hæðir



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

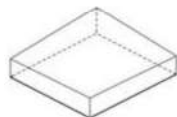


Skipta má húsum í einingar. Minnst 75% úthliðar að götu skal vera í lóðarmörkum. Undantekning frá þessu ákvæði eru lóðarmörk við Drómundarvog þar opnast húsgarðar að strandsvæðinu, græn punktalína.

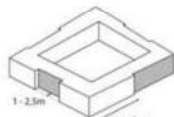


Of mikil uppskipting randbyggðar í aðskilda húshluta að götu raskar heildaryfirbragði. Frávik frá því skulu vera innan 25%.

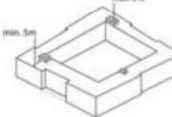
3.3.2 Úthliðar



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



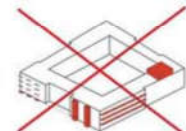
Samfelld úthlið húsa að götu skal mest vera 50% í lóðarmörkum. Dýpt innskota skal minnst vera 1m og mest 2,5m.



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.

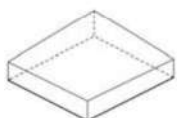


Óheimilt er að byggja svalir eða útbyggingar o.þ.h. á fyrstu hæð að götu. Bilageymsla má vera mest 20% af ásýnd jarðhæðar.

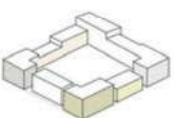


EKKI er heimild fyrir útbyggingar og svalaganga að götu. Stærð og staðsetning þakbygginga er takmörkuð.

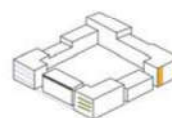
3.3.3 Efnis- og litaval



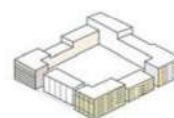
Leiðbeiningar um litaval og efnisnotkun.



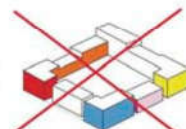
Úthliðar randbyggðar skulu vera í ljósum lit. Nota má mismunandi blæbrigði af hvítum lit. Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun og litavali á öllum lóðum randbyggðar.



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



Huga skal að heildaryfirbragði randbyggðar og hljóðvíst 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 hærrí að Sæbraut en að Dugguvogi.

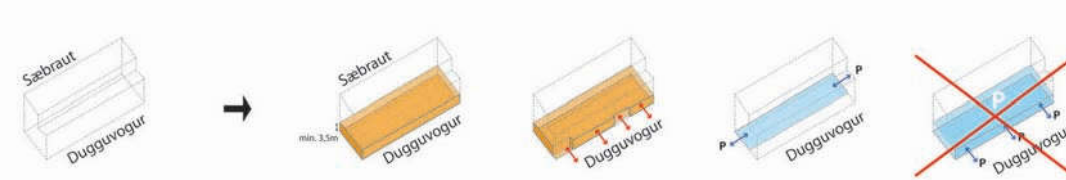
Húsbyggingar næst Sæbraut mynda hljóðvörn vegna umferðarhávaða.

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 hærrí 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% götuhlíðar vera með starfsemi sem þjónar almenningi.

Inngangar fyrir þjónustu skulu vera frá Dugguvogi.

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

Óheimilt er að aka inn í bilageymslu frá Dugguvogi.

3.4.3 Innskot, aðkoma og bílastæði



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

Austurhlíð 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 götuhlíð. Heildarflatarmál allra þakbygginga skal ekki vera meira en 5% af flatarmáli þaka.

Bílastæði eru leyst innan hvernar lóðar. Bilageymsla 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 umhverfisvæn 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 endurunni og endurvinnanleg byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun. 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 þrífum.

Krafa um blágrænar ofanvatnslausnir hefur áhrif á frágang þaka, yfirborðs 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% útveggjafleta sé í ljósum lit en heimilt að nota liti að frjálsum vali á allt 5% útveggjafleta. 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.

Hljóðsogsfletir 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 skilgreind stærð bygginga (A+B rými), hámarks- og lágmarks byggingarmagn, þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, hæðarfjöldi, kótahæðir götu við húshorn og hámarks hæðarkóti byggingar á hverju horni lóðarinnar. Einnig er skilgreindur fjöldi íbúða og bíla- og hjólastæða á hverri lóð. Lágmarks umfang gróðurþekju og sameiginlegs garðs er skilgreint fyrir hverja lóð.

Bílageymsla og bygging skulu rúmast innan þeirra hæðartakmarkana sem þakkóti í öllum hornum lóðar gefur til kynna. Þakkóti (grænir tölustafir) og landkóti (rauðir tölustafir) koma fram á 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.

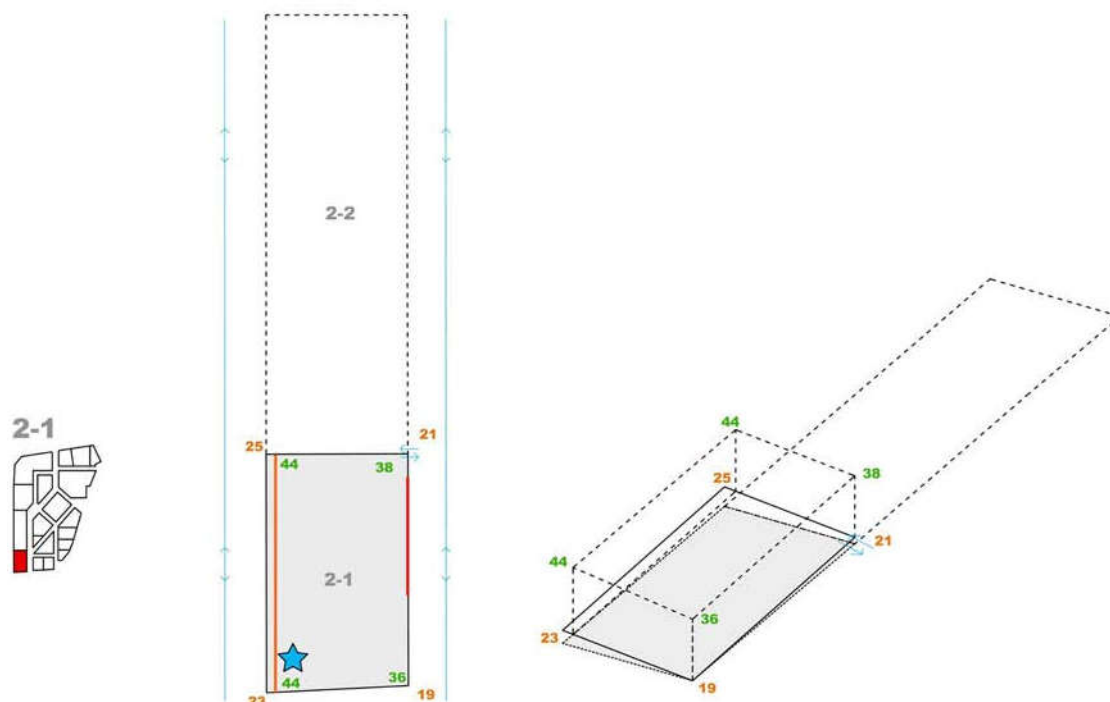
Stjarna: Kennileiti sbr. kafla 3.1.5. „Kennileiti – turn“

Byggingar skulu vera innan byggingarreita.



Lóð 2-1 Miðsvæði

Lóð 2-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4100		
Heildarbyggingarmagn m ²	15170	10110	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	11670	7780	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 3hæðir 400m ²
Bilageymslur m ²	3500	2330	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 Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 og 3.4.2 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag 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
Gróðurpekja m ²		2050	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB



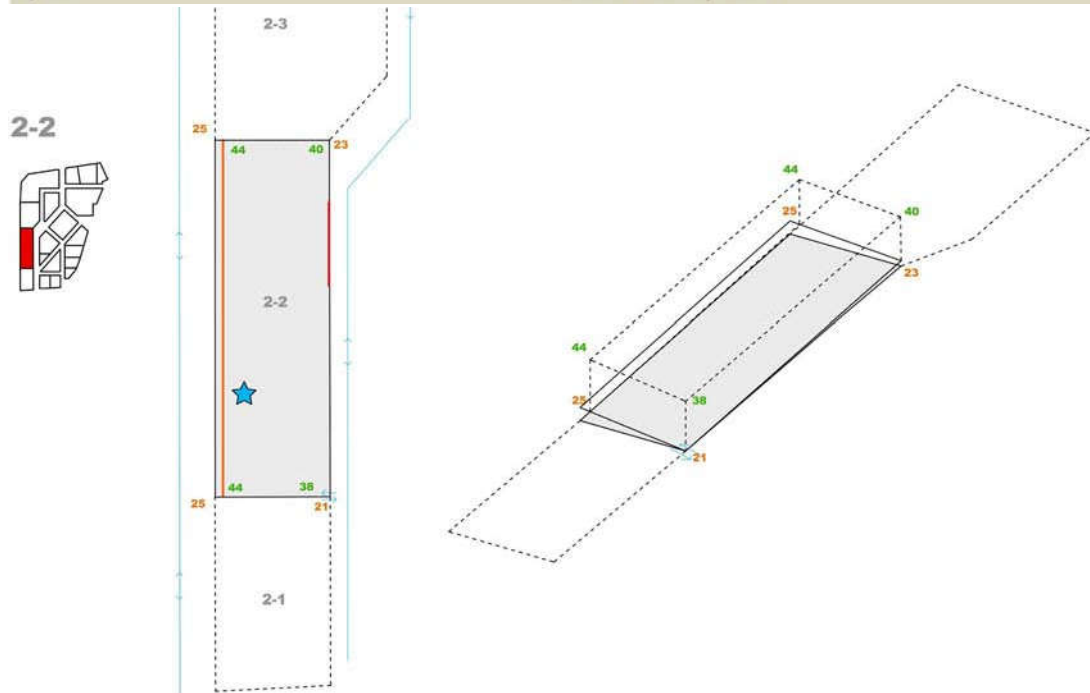
Lóð 2-3 Viðskipta- og þjónustulóð

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



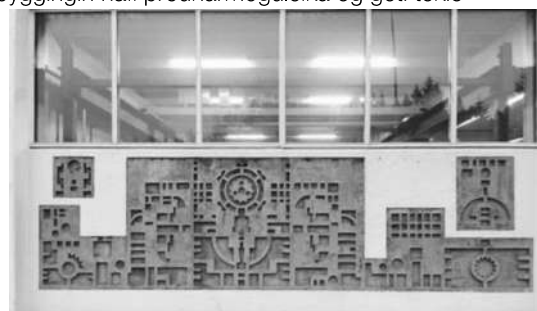
Lóð 2-2 Miðsvæði

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 veður ónæði
Starfsemi			Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðir Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 og 3.4.2 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag 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



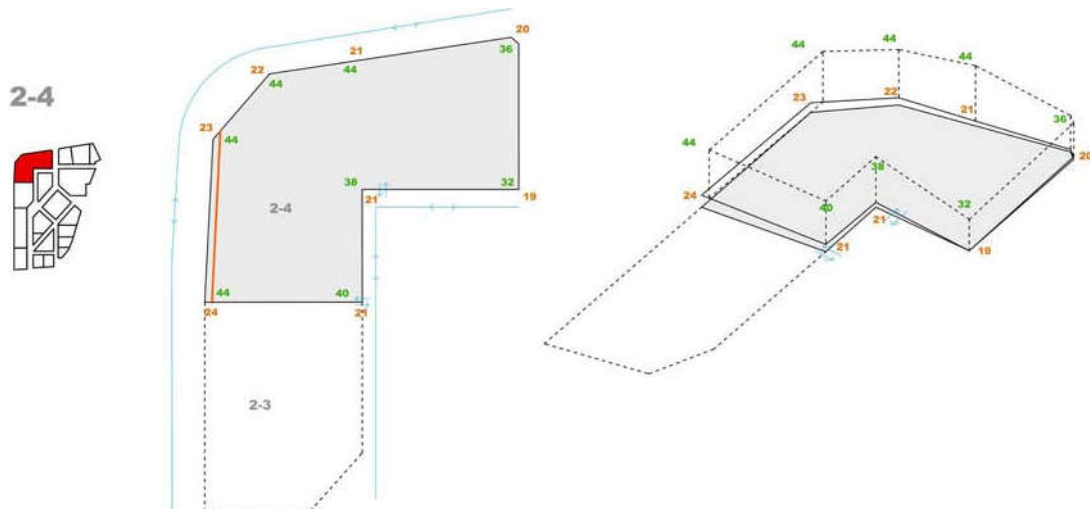
Lágmyndir eftir Gerði Helgadóttur á vesturhlíð byggingar við Dugguvog 2 hafa sérstakt varðveislugildi, sjá Byggðakönnun Vogabyggð1-3. Litið er á bygginguna og listaverkin sem órofa heild og því er byggingin við Dugguvog 2 sett í rauðan verndarflokk en jafnframt að byggingin hafi þróunarmöguleika og geti 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 uppbygginu lóðarinnar skulu gerðar í samráði við Gerðarsafn, Borgarsögusafn Reykjavíkur og Minjastofnun Íslands og með þeirra samþykki.

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.



Lóð 2-4 Blönduð byggð, miðsvæði og íbúðarbyggð

Lóð 2-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	9560		Lóð er skilgreind sem miðsvæði og íbúðarbyggð
Heildarbyggingarmagn m ²	21530	14350	Húsnæði og bilageymslur
Skipting byggingarmagns milli miðsvæðis og íbúðarbyggðar			
Miðsvæði			Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Byggingarmagn m ²	8410	5610	A+B rými, 3-5 hæðir
Bilageymslur m ²	2520	1680	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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
Bilageymslur m ²	2120	1413	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir íbúðarbyggð			
Tilmæli			Prúnarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar skv. byggðakönnun
Skilmálar			
Fjöldi íbúða, íbúðabyggð 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., íbúðabyggð stk	71	47	
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



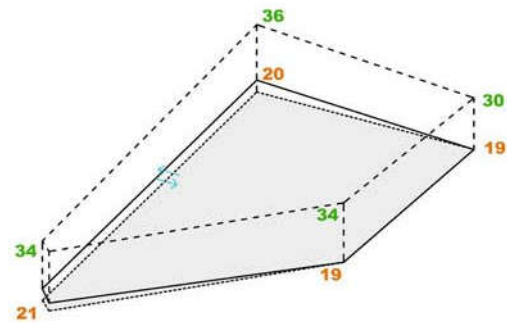
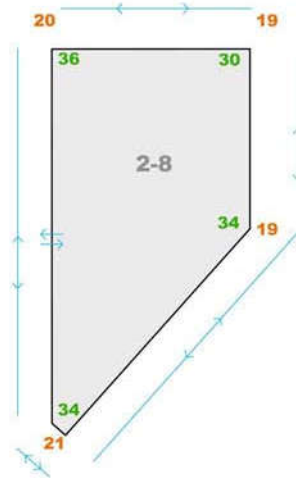
Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-4



Lóð 2-8 Íbúðarbyggð

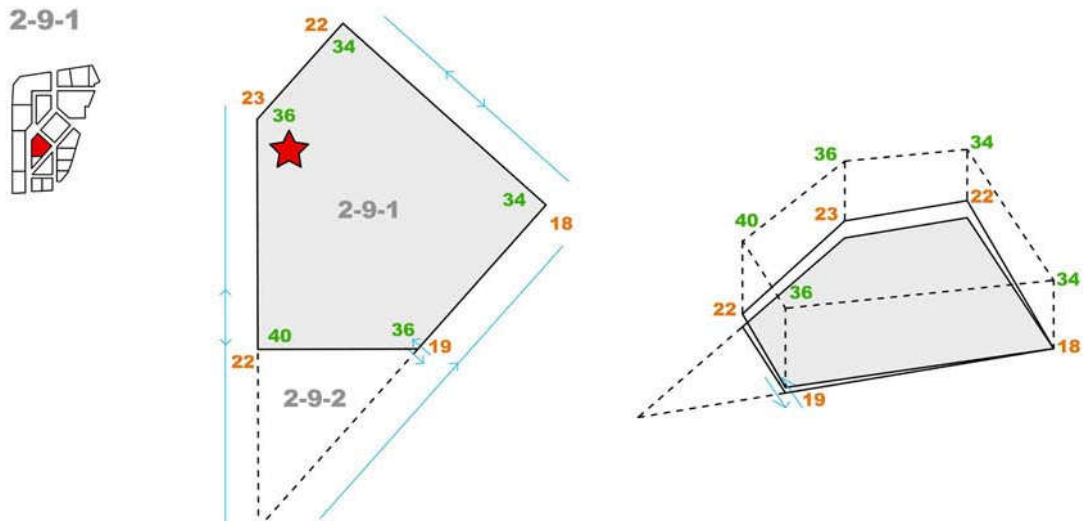
Lóð 2-8	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3630		
Heildarbyggingarmagn m ²	9060	6040	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	7250	4830	A+B rými, 3-5 hæðir
Bilageymslur m ²	1810	1210	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Viðbótar byggingarmagn m2			
Viðbót ofanjarðar m2	7250		Brúttóflötur
Viðbót bilgeymslur m2	1810		Brúttóflötur
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	
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag		Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi:	
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.	60	40	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
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

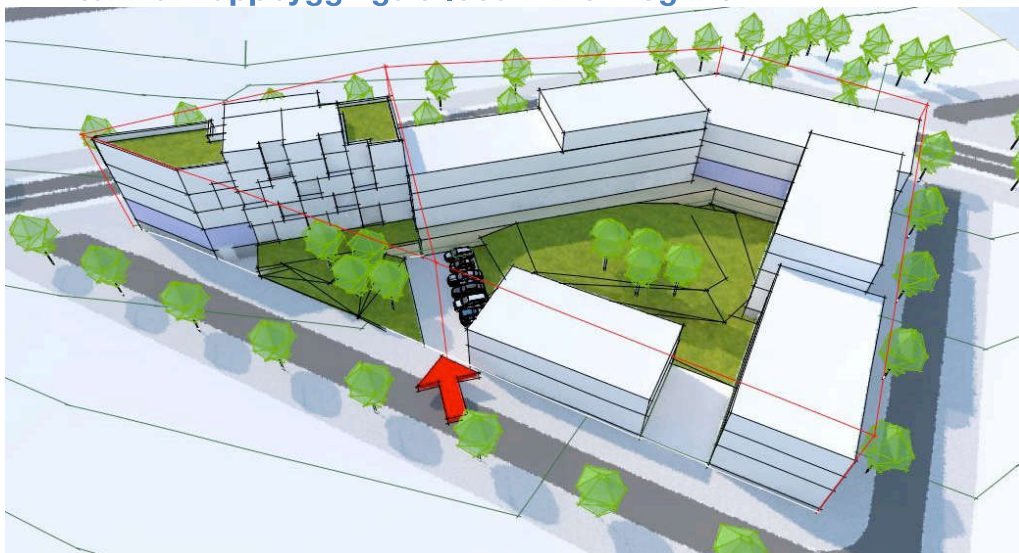


Lóð 2-9-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2 - 9 - 1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3410		
Heildarbyggingarmagn m ²	7750	5167	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	6200	4130	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bilageymslur m ²	1550	1030	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Fjarlægja fyrirbyggjandi 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.	52	34	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		682	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1705	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

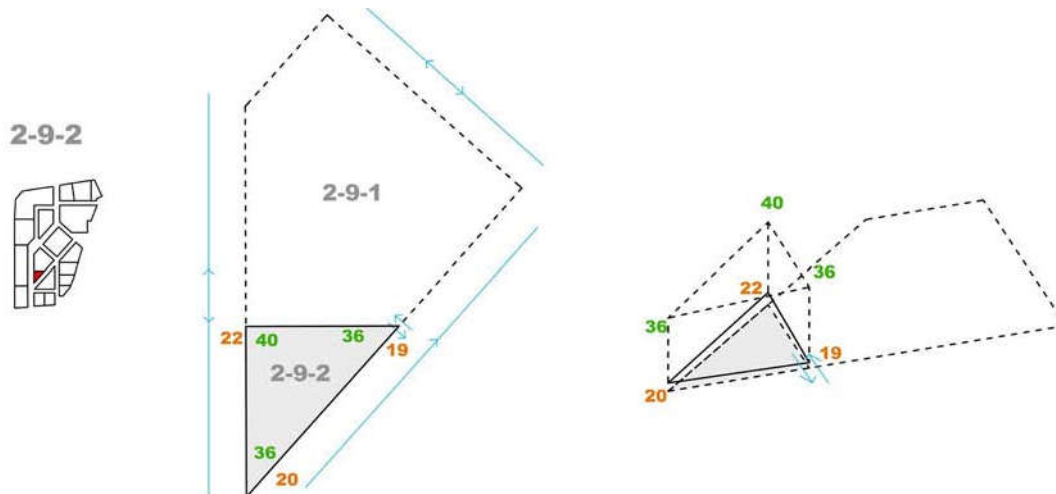


Dæmi um uppbyggingu á lóðum 2-9-1 og 2-9-2



Lóð 2-9-2 Íbúðarbyggð

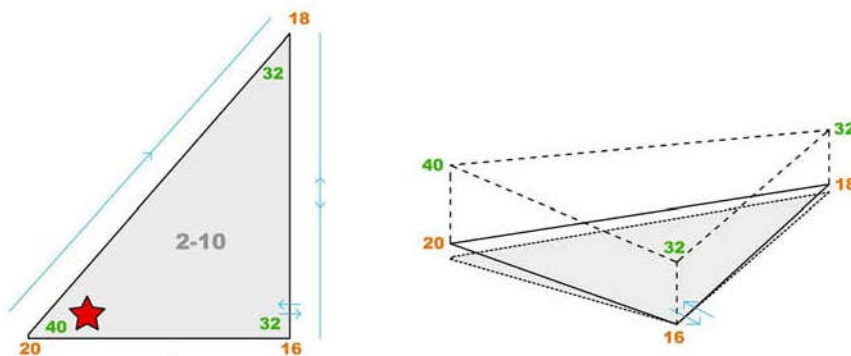
Lóð 2 - 9 - 2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	760		
Heildarbyggingarmagn m ²	1950	1300	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	1560	1040	A+B rými, 3-5 hæðir
Bilageymslur m ²	390	260	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 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.	13	9	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		150	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		380	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog



Lóð 2-10 Íbúðarbyggð

Lóð 2-10	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2580		
Heildarbyggingarmagn m ²	5800	3870	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	4640	3090	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bilageymslur m ²	1160	770	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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 fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	46	31	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.	39	26	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		520	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja 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		
Heildarbyggingarmagn m ²	1048		lðnaðar- og athafnalóð
Kvaðir			Engar heimildir, fyrirliggjandi byggingarmagn
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-11-1 / 2-11-2

2-11-1

2-11-2

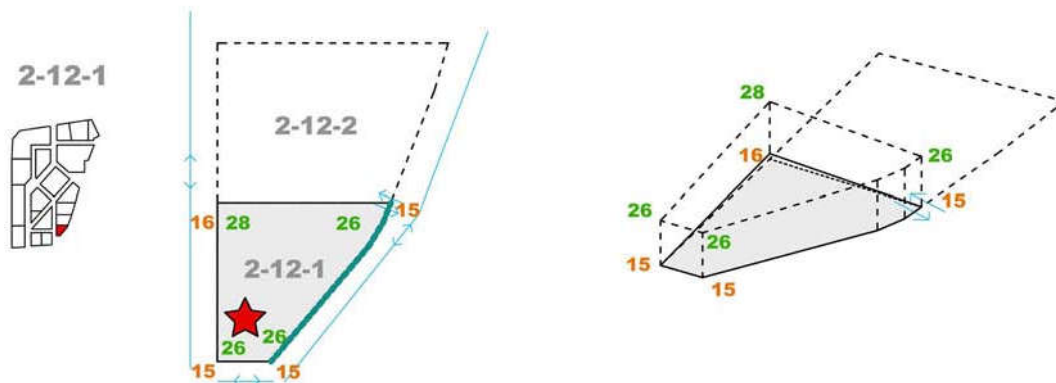


Lóð 2-11-2 lðnaðar- og athafnalóð

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

Lóð 2-12-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	950		
Heildarbyggingarmagn m ²	2020	1350	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B rými, 3-4 hæðir
Bilageymslur m ²	400	270	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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	
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 stk.	14	9	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
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 iðnaðarhúsnæð

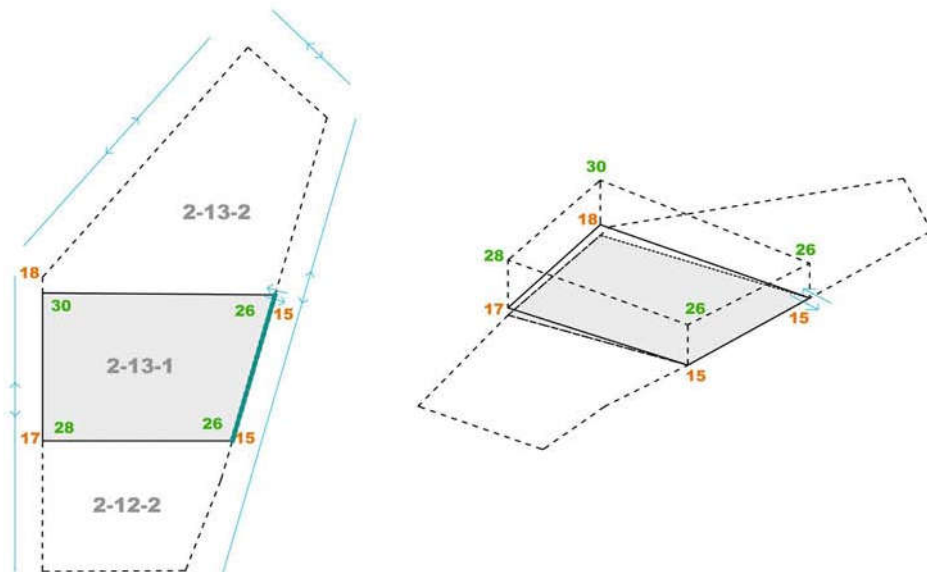
2-12-2



Lóð 2-13-1 Íbúðarbyggð

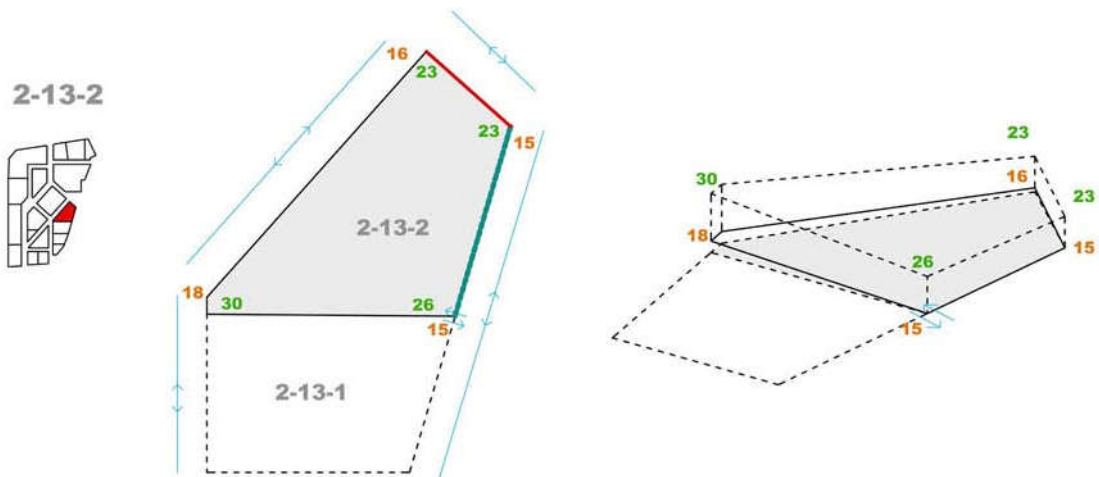
Lóð 2-13-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2050		
Heildarbyggingarmagn m ²	4152	3020	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	3442	3020	A+B rými, 3-4 hæðir
Bilageymslur m ²	710	0	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá	Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag		
Kvaðir			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
			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.	29	19	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
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



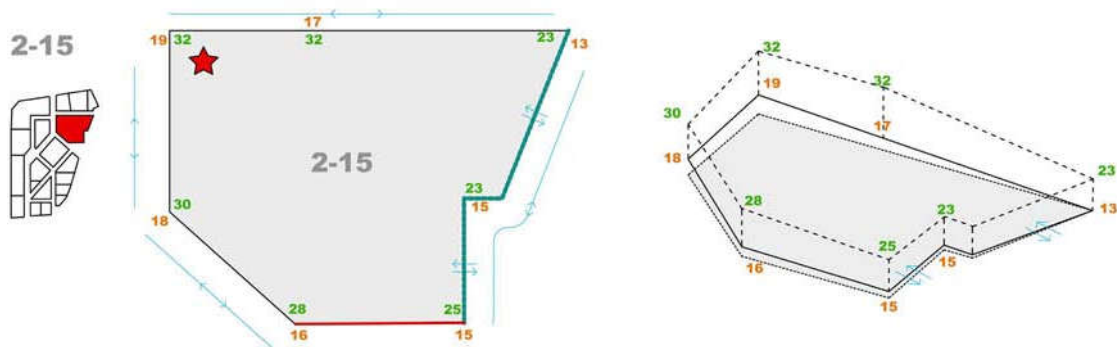
Lóð 2-13-2 Íbúðarbyggð

Lóð 2-13-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2900		
Heildarbyggingarmagn m ²	5910	3940	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	4730	3150	A+B rými, 3-4 hæðir
Bilageymslur m ²	1180	790	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 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 %
Leigubúðir (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.	39	26	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		580	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1450	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			



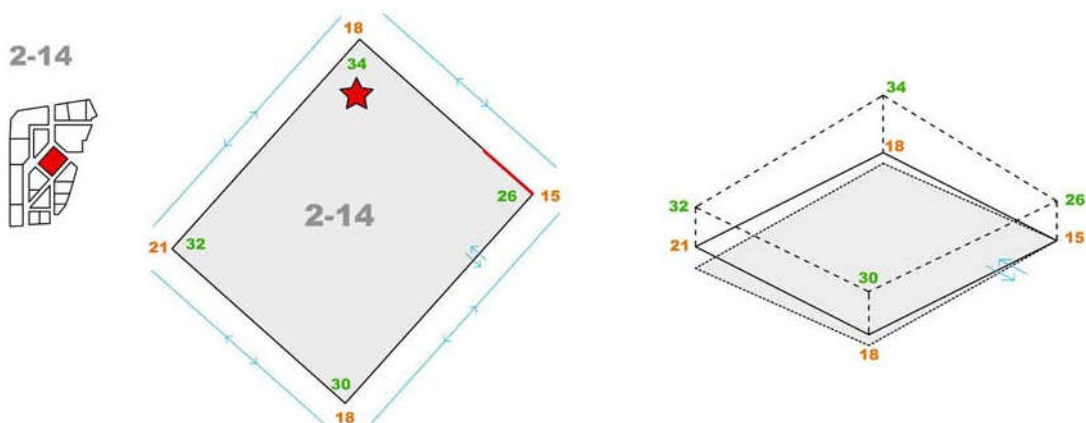
Lóð 2-15 Íbúðarbyggð

Lóð 2-15	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	9000		
Heildarbyggingarmagn m ²	20290	13527	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	16230	10820	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1 hæð 100m ²
Bilageymslur m ²	4060	2710	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi og Vörputorgi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Fjarlægja fyrirbyggjandi 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 %
Leigubúðir (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.	135	90	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
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
Lóð m ²	4960		
Heildarbyggingarmagn m ²	11340	7560	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	9070	6050	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1 hæð 100m ²
Bilageymslur m ²	2270	1510	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi og Vörputorgi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Fjarlægja fyrirbyggjandi 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.	76	50	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
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



Íbúðarpláð	65
Méðlitalamíð	122 m²
Grm-K hæð	684 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 buðir	6.774 m²
Grm-K hæð	280 m²
Grm-1 hæð	554 m²
Verplunaryrmi	834 m²
Samsagn	1.140 m²
Bláeyrissla	2.173 m²
Plataníð á bláeyrissku	8.748 m²
Heild	10.921 m²
P-Lágmark	63

Vogabyggð 2 Dæmi 2-14
 Efri hæðir / snið



Grunnmynd 3. hæð



Grunnmynd 2. hæð



Vogabyggð 2 Dæmi 2-14
 Götuhæðir / útlit



Grunnmynd 1. hæð



Grunnmynd jarðhæð

Lóð 2-16-1 Íbúðarbyggð

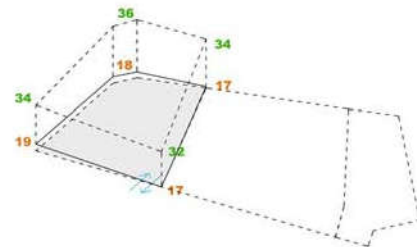
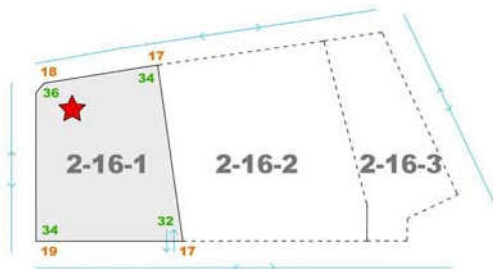
Lóð 2-16-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2540		
Heildarbyggingarmagn m ²	6360	4240	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	5090	3390	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bilageymslur m ²	1270	847	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

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
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð, gr. 3.1.1 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.	42	28	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
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 iðnaðarhúsnæð
---------	--

2-16-2



Lóð 2-16-3 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1670		
Heildarbyggingarmagn m ²	3550	2520	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	2840	2020	A+B rými, 3-5 hæðir
Bilageymslur m ²	710	500	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
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 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.	24	16	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		330	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		835	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg

2-16-3

