

ÓPINN KYNNINGARFUNDUR Í VOGASKÓLA  
2. JÚNÍ 2016

---

# VOGABYGGÐ SVÆÐI 2 DEILISKIPULAGSTILLAGA

jvantspijker  
Urbanism Architecture Research by



**felixx** REALIZING  
HAPPY  
ENVIRONMENTS

  
Teiknistofan TRÖÐ



**IÐNAÐAR – OG ATHAFNASVÆÐI  
VERÐUR ÍBÚÐARBYGGÐ OG MIÐSVÆÐI**



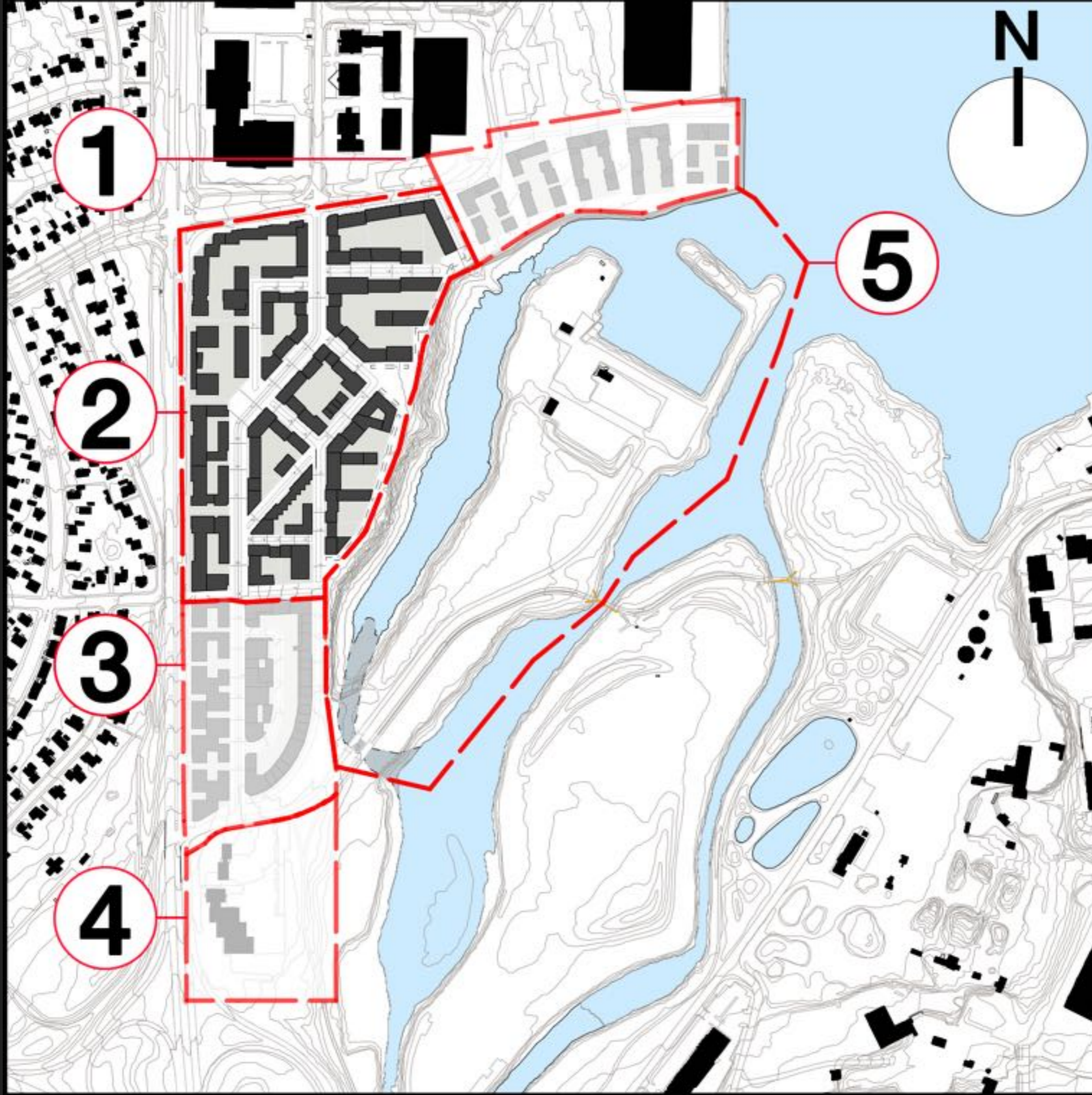


VOGABYGGÐ  
SVÆÐI 2

## FERILL SKIPULAGS

- ▶ Rammaskipulag fyrir Elliðavog og Ártúnshöfða 2005-2006
- ▶ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
- ▶ Hugmyndasamkeppni um skipulag Vogabyggðar 2013
- ▶ Rammaskipulag Vogabyggðar
- ▶ Samningar við lóðarhafa
- ▶ Deiliskipulagstillaga

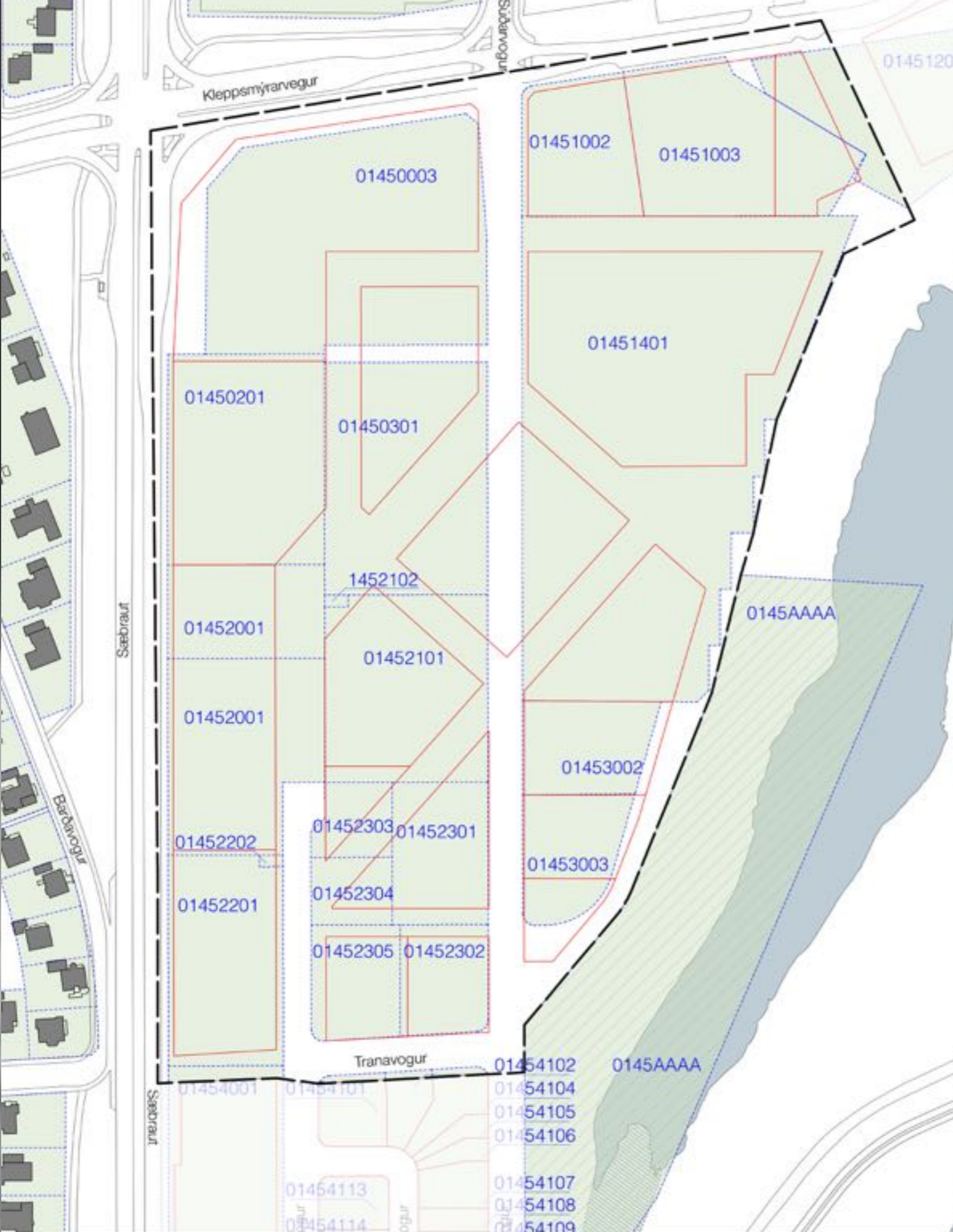




## FORSENDUR OG ÁHRIFAVALDAR

- ▶ Vistvænar áherslur aðalskipulags
- ▶ Borgarumhverfi
- ▶ Fjöldi íbúða
- ▶ Byggingarmagn
- ▶ Bílar
- ▶ Samningar við lóðarhafa
- ▶ Niðurstöður umferðargreiningar
- ▶ Samráð og samstarf

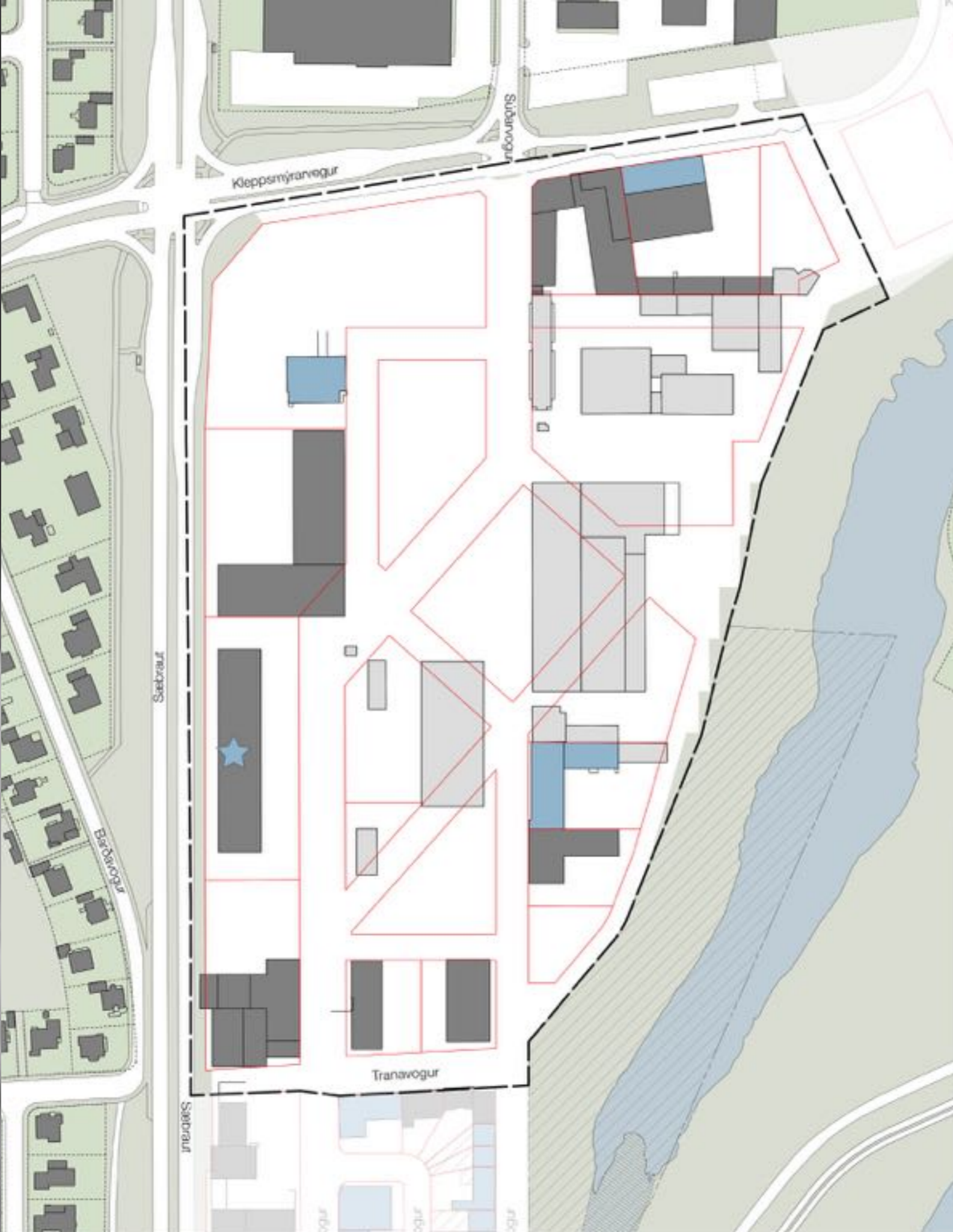




# NÝJAR LÓÐIR OG BYGGINGAR MAGN

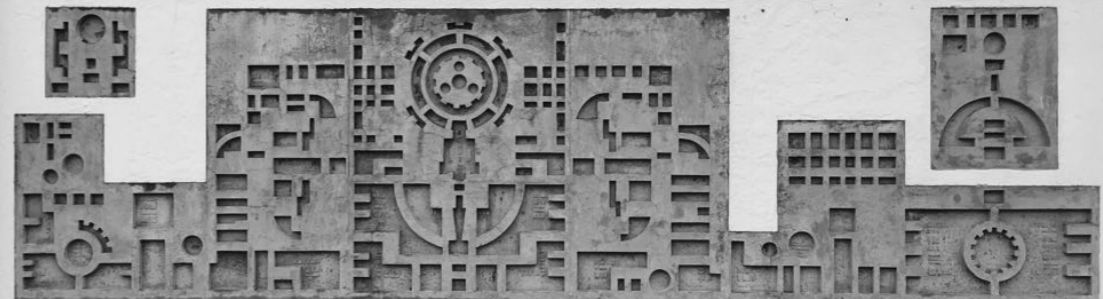
**Minni lóðir  
Meira  
byggingarmagn**





# FYRIRLIGGJANDI BYGGINGAR

**Rif**  
**Þróunarmöguleikar**  
**Varðveisla**



---

# DEILISKIPULAGSGÖGN

Uppdrættir, greinargerð, skilmálar

**Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags**

Deiliskipulag er annarsvegar almenn lýsing og greinargerð ásamt almennum skilmálum fyrir sveðið í hald sinni og hinsvegar sáttkæmt skilmál fyrir götur, almenningsrymi og húsbýggingar. Þess er gætt við gerð deiliskipulags að unni sé að framfanga kröfum sem gerðar eru í öðrum lögum og reglugerðum, s.s. kröfum um fjöðvíst, verndun náttúru- og manningarníma, helstu og öngyl.

Deiliskipulag ákveður byggðarmynstur, setur skilmála um landnotkun, gefir grein fyrir umfangi, byggingarmætri og hæð mannvirkja, samþingarkæfi og tilbættum. Deiliskipulag Vogabyggðar hefur sjálfstæða þróun að leiðarljósi. Kjarninn í skipulagsgerð og sjálfstærðum byggir þá þrenur grunnstöðum: Hagranir þættir svo sem einnagur og atvinnulífi, samfélag og umhverfi.

**Markmið**

Endurmýjun byggðar innset við Eilíðárvog er einstakt lafskerfi til uppbyggingar borgarinnar, með vistvænum áherslu, í samþrátt við strandsvæði Eilíðárvogs. Mörkuð er samþingustelna með áherslu á vistvæna samþingun, stuðlað að sjálfbærni nýtingu orku og auðlinda og gerð krata um úrgangsstjórnun, flokkun og endurvinnslu sem gildir önnig á framkvæmdalíma. Hvergi skal árkennast af þéttri byggð og fjölfreytt bændu atvinnu- og iðudárgæðum. Umhverfisslag og samfélagslagð ætti endurspeglast í góðri höfnun og vandabari útfærslu mannvirkja, gatna, stíga, almenningsryma og strandsvæða.

Skipulagið skal stuðla að mótum metnaðarfullrar uppbyggingar sem myndar umgirtu um staðarana og slupavert borgarlífi. Á skipulagsvæðinu skulu vera almenningsrymi sem hýða til búa og annara notaðna sveðisins, góðar tengingar við byggð í næsta nágranni og náttúru við Eilíðárvöð og í Eilíðárvöð og staðirn vörður um náttúrminjar Háubakka, sem fygja að skipulagsvæðinu.

**Áherslur og leiðarljósi deiliskipulags**

**Samfélag:** Mynda sképaslegt fyrirkomulag iðudárgæðs í bland við atvinnuhúsnæði, skrifstofur, verslun og þjónustu.

**Gæði byggðar:** Áhersla er lögð á 3-5 hæða byggð. Heildstaðar götumyndir og borgarmíðað gatnakæfi. Útsýni yfir sjóinn og fjallahinginn frá sem flestum íbúðum.

**Útirympi, græn sveði, strandsvæði:** Fjölfreyttar lausan almenningsrymi með áherslu á sökrta staði, skýlmýndun og jákvaða og hvefjandi uppíttun. Almenningsrymi eins og götur, torg og garðar þjóni íbúum og gestum. Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarbyggðar í opnum sveðum en skoða má hvert uppbygging skóla og annarrar frísundastæðar er mögleg í nágranni smábitahafnarinnar.

**Samþingun:** Vistvæna samþingun verði í fyrirmíni, þ.e. umferð gangandi, hjólandi og almenningsrymi samþingun. Tengja sveðið Eilíðárvöð, Eilíðárvöðum, smábitahöfninni og aðliggjandi íbúðahverfum. Hugja að tengingum við fyrirhugaðan þróunar- og samþingun og skipstíð strætvaðsgæða. Blástæði og fyrirkomulag í samræmi við borgarmíðað gatnakæfi og heildstaðar götumyndir.

**Vistkerfi og minjar:** Að nýta sérstöðu sveðisins s.s. Háubakka, sem eru frjálstar náttúrminjar, og gera sýnilegt og aðgengilegt. Verndargildi jarðminja þar er umtalsvert, en sveðið er talið í hæftu við að lapa verndargáðna. Stuðla að náttúrulegu vatnslaði við strandyggu Háubakka og í Eilíðárvöð.

**Orka og auðlindir:** Stuðla að sjálfbærni nýtingu orku og auðlinda, s.s. vatns, rafmagns og lands.

**Mannvirki:** Taka tillit til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð. Blanda saman fjölfreyttum íbúðastæðum og gerðum.

Mat 40. mgr. laga um umhverfismat áætlana nr. 123/2010 og 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Eftirtaldir umhverfisþættir verði metnir við gerð deiliskipulags:

- Hjóðvíst
- Ásýnd sveðisins
- Umferð
- Aftur yfirborðsvatns
- Náttúrminjar
- Skuggavarp
- Mengunarhætta
- Hækkun sjávarstöðu

**Gögn deiliskipulags:**

**Almenni greinargerð og skilmálar fyrir innvið** grein grein fyrir skilmálum, samræmi við aðalskipulag og heildarmarkmiðum fyrir hverfið ásamt skilmálum fyrir innvið hverfisins, þ.e. útfærslu á almenningsrymi, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í almenni greinargerð.

**Skilmálar fyrir húsbýggingar** eru almenn skilmálar húsbýggingar og sérskilmálar fyrir hverja lóð. Gerð er grein fyrir hæðum húsa, byggingarmætri ofanjarðar og neðanjarðar, starfsstaði og kvóðum ásamt fjölda íbúa og tilbættu. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í skilmálum.

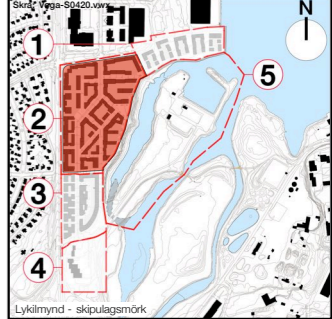
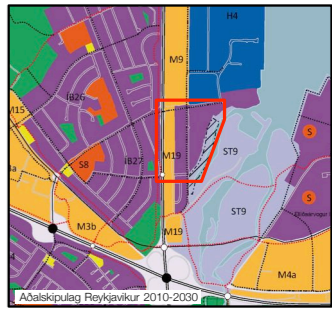
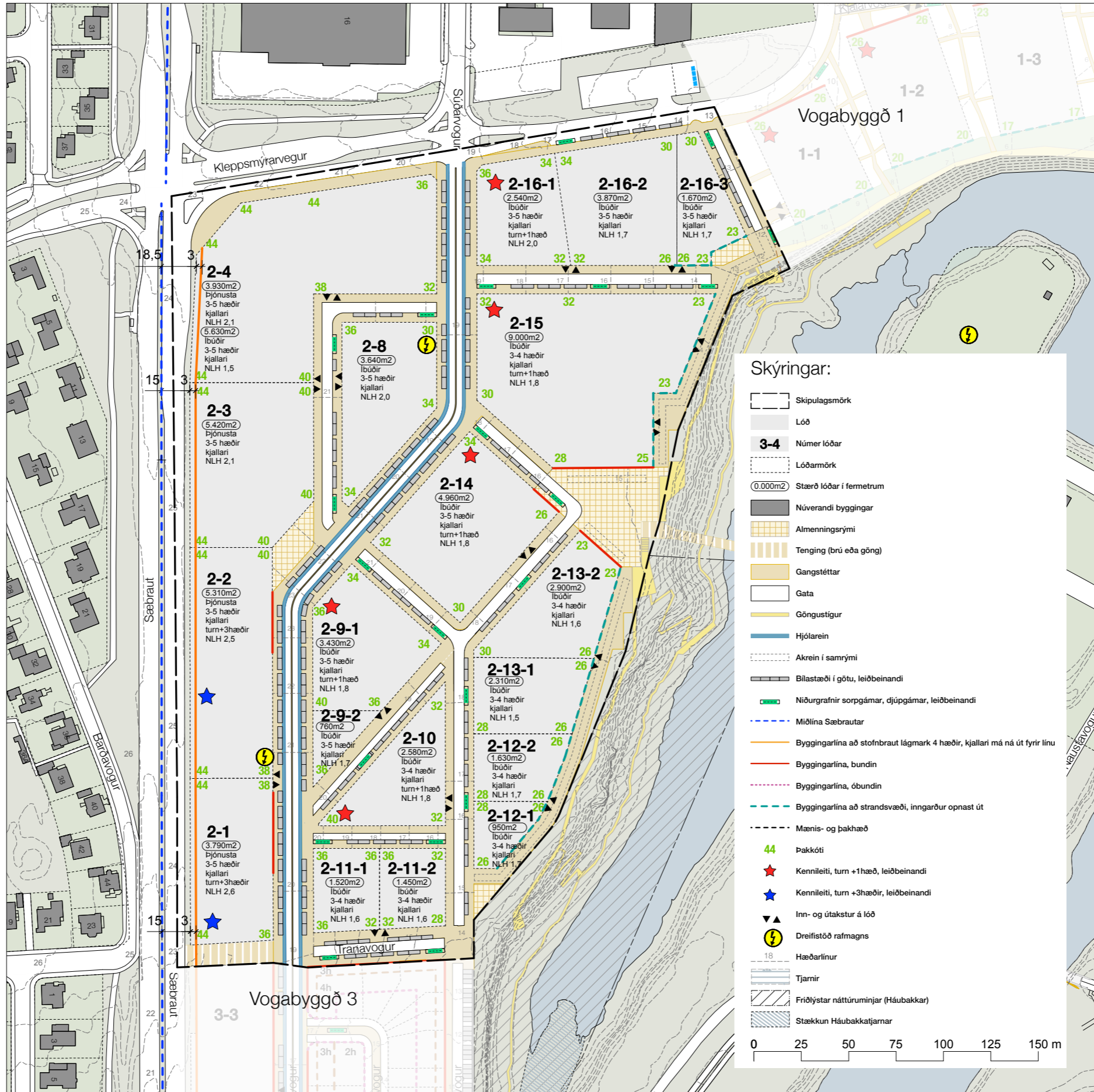
**Deiliskipulagsuppdráttur** fyrir skipulagsvæðið skv. almörkun sem kemur fram í skipulags- og matsýnging skipulags.

**Skýringaruppdráttir** sýna sveðingir í gegnum skipulagsvæðið, skuggavarp, þrívíddarmyndir og leiðbeinandi útfærslur.

<b>Skjalayfirlit</b>	Vogabyggð almenni greinargerð	Voga-Greinargr.pdf
	Vogabyggð 2, skilmálar	Voga2-Skilm.pdf
	Deiliskipulagsuppdráttur	Voga2-S0420.pdf
	Skýringarmyndir	Voga2-S0421.pdf
	Sveðingar	Voga2-S0422.pdf
	Þrívíddarmyndir	Voga2-S0423.pdf

**Fylgjaskjal með deiliskipulagi**  
 Vogabyggð – Sveði 1-3 – Byggðakönnun – Fornleifaskrá og husakönnun – Reykjavík 2015 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171

Deiliskipulag Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Sveði 1, 2 og 3 – Júní 2015 – VSO Ráðgjöf



Útg.	Skýring	Dag.	Tekn.	Yfirt.
00	Ný teikning	060514	hoa	sm
01	Uppfærsla	120514	hoa	sm
02	Uppfærsla	030614	hoa	sm
03	Uppfærsla	271014	hoa	sm
04	Uppfærsla	020215	hoa	sm
05	Uppfærsla	040216	hoa	sm
06	Uppfærsla	150216	hoa	sm
07	Uppfærsla	030516	sm	hoa
08	Uppfærsla	060516	sm	hoa

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur 20. júní 2016 í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 292/2003 og 20. m. 1. mgr. 20. gr. laga nr. 101/1994, er gefin til gæðna.

**Vogabyggð 2**  
**Deiliskipulagsuppdráttur**  
 Efnli:  
 Kortagrannur: LUKR - 3 12 2014  
 Mælikvarði: 1:1000-A1 1:2000-A3  
 Áfangi: Deiliskipulag  
 Dagsetning: 06 05 2016  
 Teikningarnúmer: 4180 S0420  
 Útgáfa: 08  
 Teikning 1 af 4

**Reykjavíkurborg**

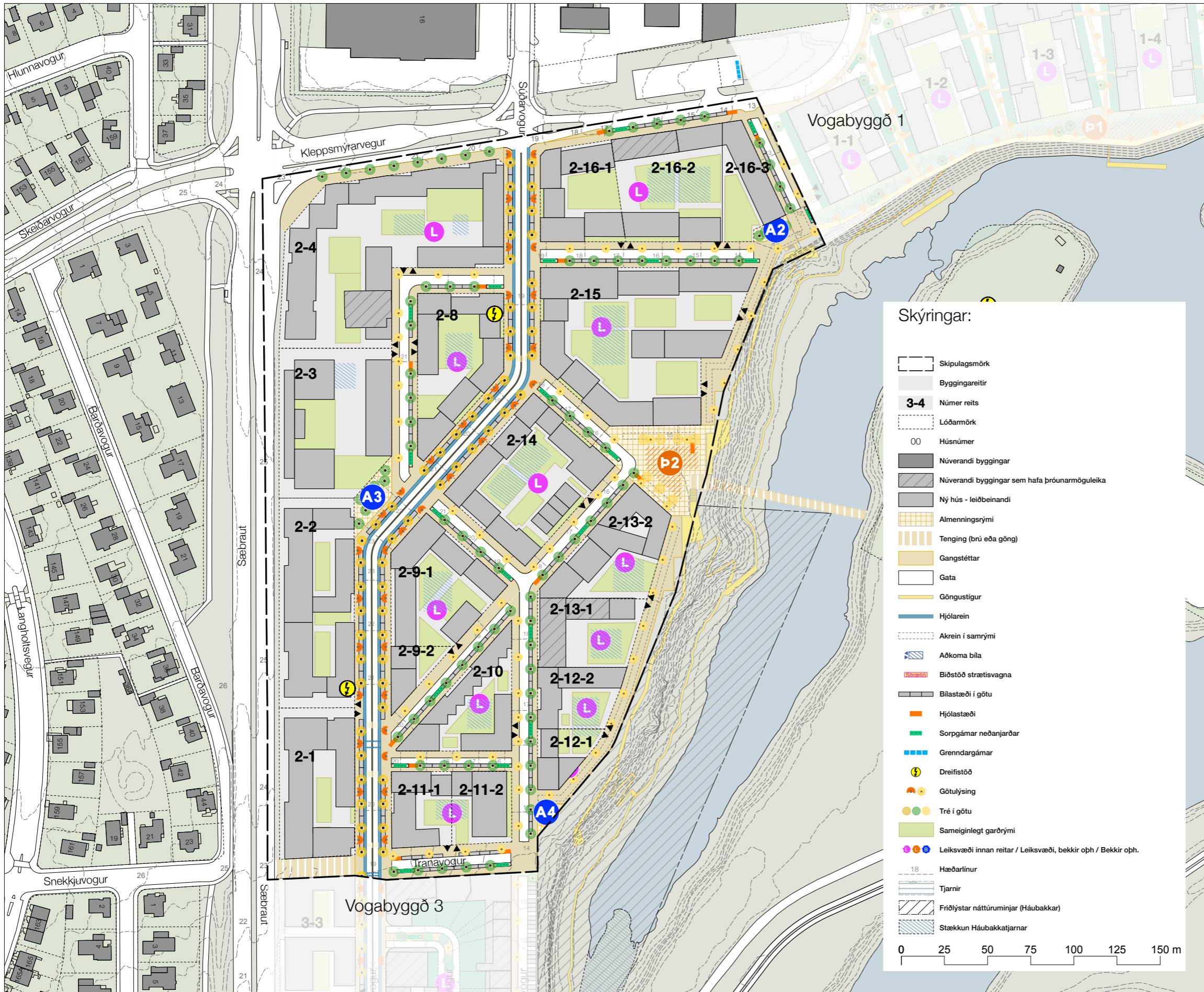
Skipulagshöfundur:

**javantspijker**  
 Urbanism Architecture Research by

**felixx** REALIZING HAPPY ENVIRONMENTS

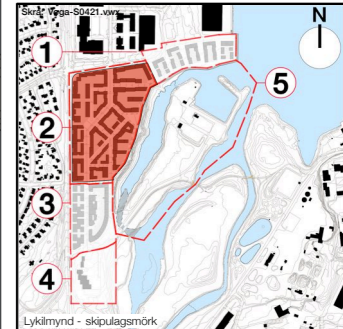
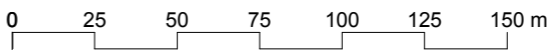
**Teiknistofan TRÖÐ**

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is



Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Byggingareitir
- 3-4** Númer reits
- Lóðarmörk
- 00 Húsnúmer
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar sem hafa þróunarmöguleika
- Ný hús - leiðbeinandi
- Almenningsrými
- Tenging (brú eða göng)
- Gangstéttar
- Gata
- Göngustígur
- Hjólarein
- Akrein í samrými
- Aðkoma bíla
- Biðstöð strætisvagna
- Bílastæði í götu
- Hjólástæði
- Sorpgámar neðanjarðar
- Grenndargámar
- Dreifistöð
- Götulýsing
- Tré í götu
- Sameiginlegt garðrými
- Leiksvæði innan reitar / Leiksvæði, bekkir oph / Bekkir oph.
- Hæðarlínur
- Tjarnir
- Friðlystar náttúruminjar (Háubakkar)
- Stækkun Háubakktjarnar



Utg. Skýring	Dags.	Teikn.	Yfir.
00 Ný teikning	040216	hoa	sm
01 Uppfærsla	150216	hoa	sm
02 Uppfærsla	060516	sm	hoa
03 Uppfærsla	060516	sm	hoa

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur 3 samþykki við ákvaði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 125/2003, hefur verið útfærð í/a þann þann 20.05.2016.

Til samræmis við heimild 13. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 125/2003, hefur breytingin ekki greindarkynnt þar sem hún er af hágsnumri annara en Reykjavíkurborgar og hefur verið útfærð í/a þann þann 20.05.2016.

Auglýsing um deiliskipulagsbreytingarnar var birt í B-dæld Stjórntíðinda þann 20.05.2016.

## Vogabyggð 2

Skýringarmynd

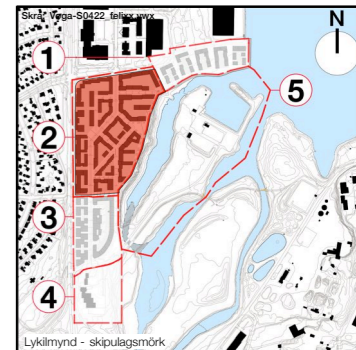
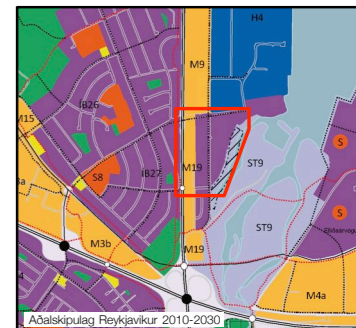
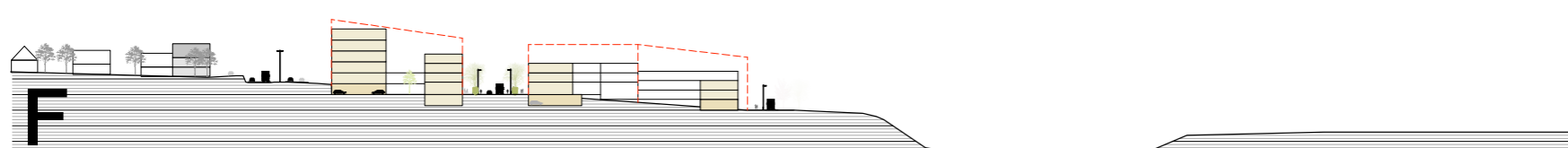
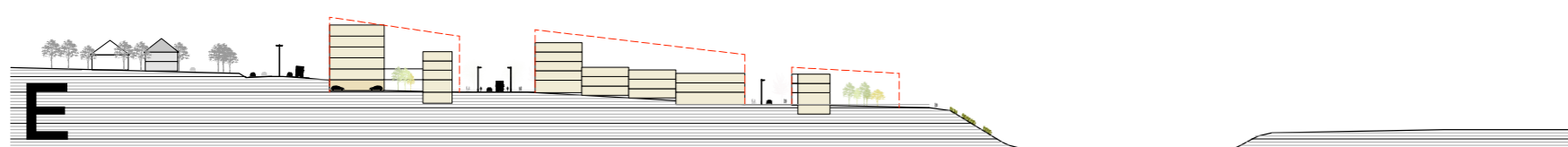
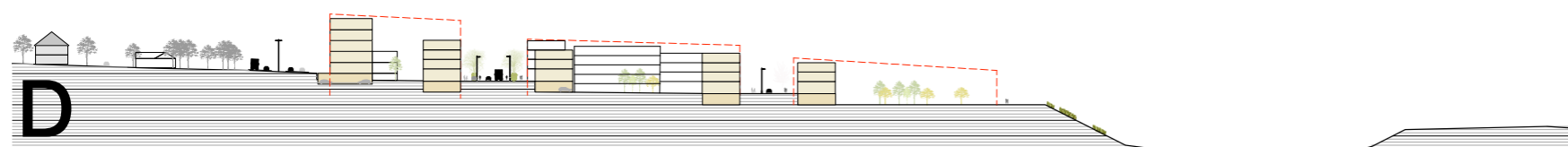
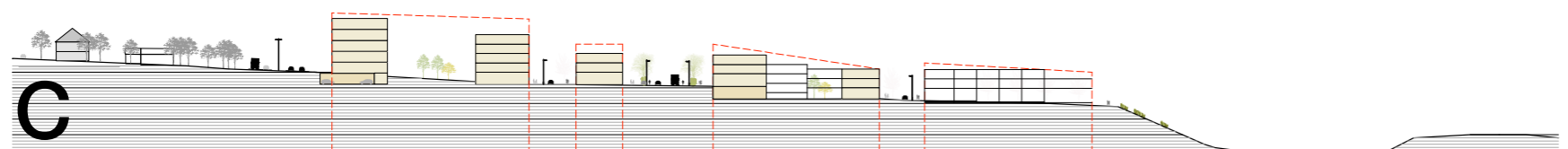
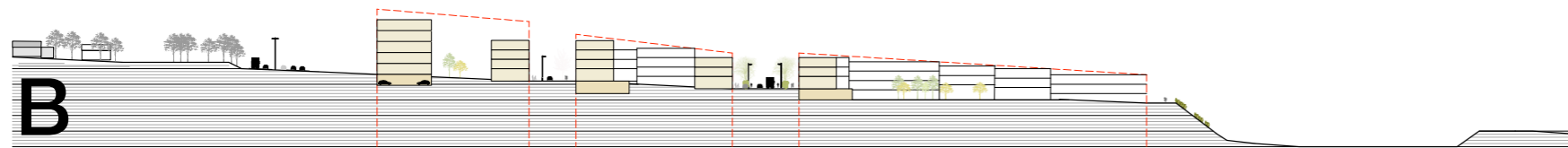
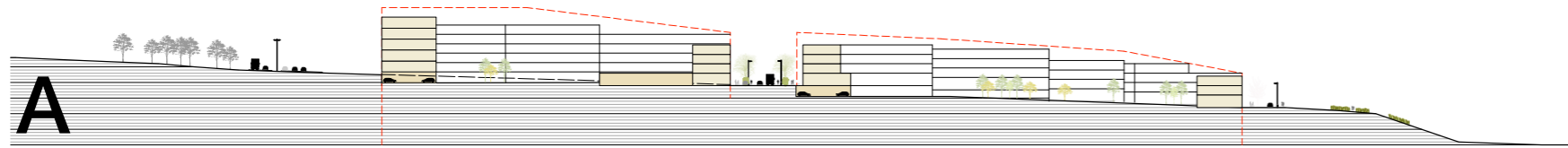
Efni: LUKR - 3 12 2014  
 Mælikvarði: 1:1000-A1 1:2000-A3  
 Deiliskipulag: 06 05 2016  
 Teikningarnúmer: 4180 S0421  
 Útgáta: 03



Skipulagshöfundar:  
**juvantspijker**  
 Urbanism Architecture Research by

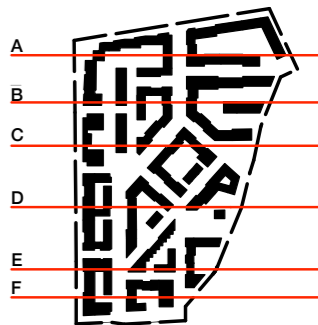


**Teiknistofan TRÖÐ**  
 Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is



Utg. Skyring 00 Ný teikning 01 Upptærla

Dags. Teikn. Yfir. 080216 hoa sm 060516 mv sm



Deiliskipulagsbreyting þessi, sam fengið hefur verið úrskurðað í skilmáti við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 402/2004 og er þess vegna úrskurðað og samþykkt í ákvarðaningu Stjórnvalda Reykjavíkur d. 06.05.2016.

Til samræmis við heimild 3. mgr. 43 gr. l. l. var breytingin ekki greindarkynnt þar sem hagsmunir hagsmunir annarra en Reykjavíkurborgaranna eru ákvarðaða.

Auglýsing um valdistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 06.05.2016.

## Vogabyggð 2

Efni : Skyringamynd Sneiðingar  
 Kortagrunnur : LUKR - 3 12 2014  
 Mælikvarði : 1:1000-A1 1:2000-A3  
 Áfangi : Deiliskipulag  
 Dagsetning : 06 05 2016  
 Teikningarnúmer : 4180 S0422  
 Útgáfa : 01



Skipulagshöfundar:

**juvantspijker**

Urbanism Architecture Research by

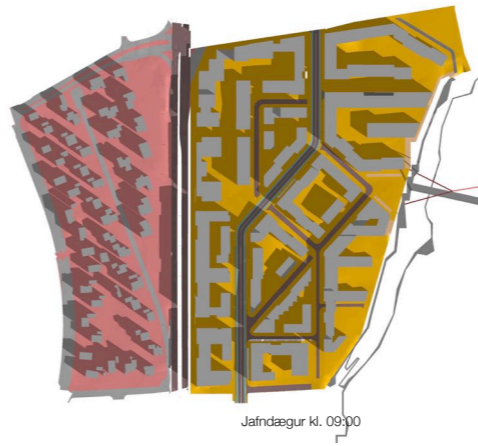


**felixx** REALIZING HAPPY ENVIRONMENTS



**Teiknistofan TRÖÐ**

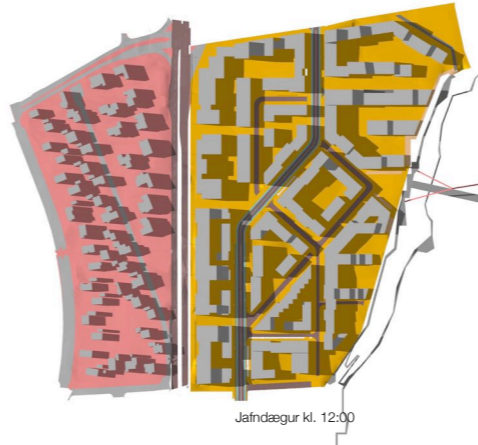
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • Sí: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is



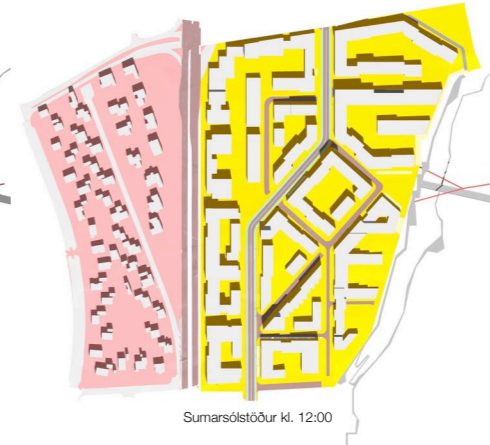
Jafndægur kl. 09:00



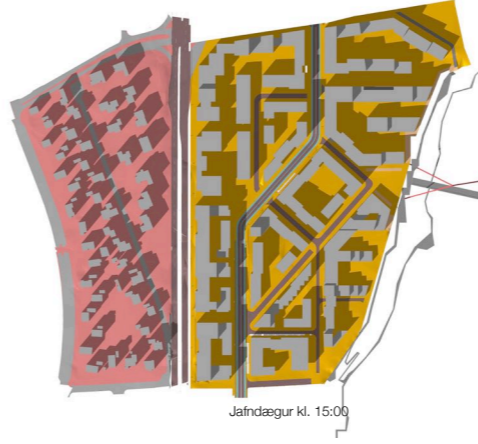
Sumarsólstöður kl. 09:00



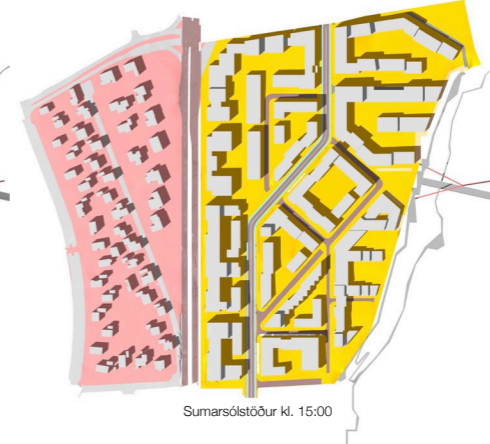
Jafndægur kl. 12:00



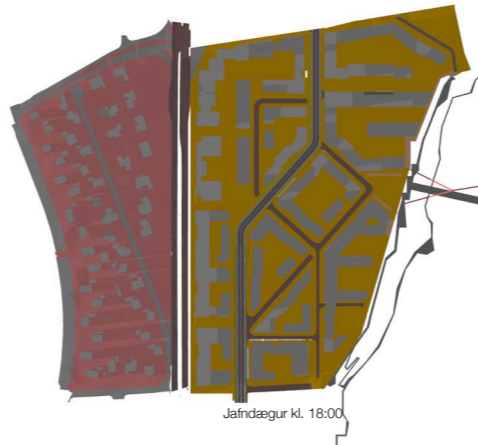
Sumarsólstöður kl. 12:00



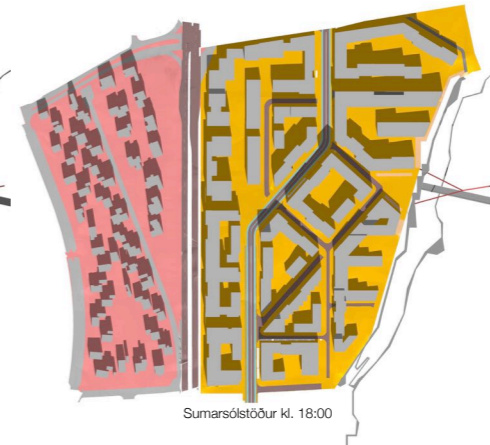
Jafndægur kl. 15:00



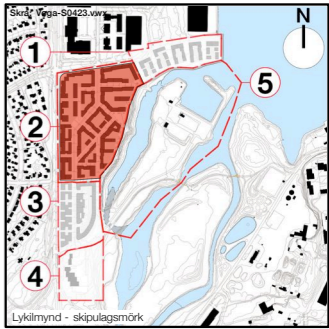
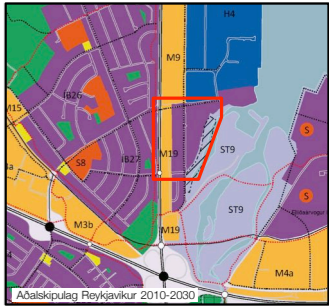
Sumarsólstöður kl. 15:00



Jafndægur kl. 18:00

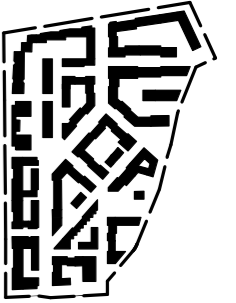


Sumarsólstöður kl. 18:00



Útg. Skyning 00 Ný teikning 01 Uppfærsla

Dags. Teikn. Yfir. sm 080216 hoa sm 060516 hoa sm



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengió hefur 2014 í samráði við ákvaði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 125/2004, er ákveðin af Reykjavík í þessu máli.

Til samræmis við heimild 6. mgr. 1. li. var breytingin ekki grændarkynnt þar sem hún er ekki hagsmunum annarra en Reykjavíkurborgar og Reykjavíkinga.

Auglýsing um ákveðna breytingarnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann 20. 2014.

## Vogabyggð 2

Skýringamynd  
3d og skuggavarp  
LUKR - 3 12 2014  
Mælikvarði: 1:1000-A1 1:2000-A3  
Deiliskipulag  
Dagsetning: 06 05 2016  
Teikningarnúmer: 4180 S0423  
Útgáfa: 01

Teikning 4 af 4  
Reykjavíkurborg

Skipulagshöfundur:  
jvantspijker  
Urbanism Architecture Research by  
feliXX REALIZING HAPPY ENVIRONMENTS

Teiknistofan TRÖÐ  
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is

# Vogabyggð - svæði 2

Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði

Útgáfa 04 - 06.05.2016 - Drög



# Vogabyggð - svæði 2

Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa 02 - 06.05.2016 - Drög



## AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

- ▶ Vistkerfi og minjar
- ▶ Náttúruvá
- ▶ Samfélag
- ▶ Gæði byggðar
- ▶ Samgöngur
- ▶ Orka og auðlindir
- ▶ Mannvirki





## SAMFÉLAG

- ▶ Fjöldi og gerð íbúða
- ▶ Starfsemi í íbúðarbyggð
- ▶ Íbúðir á miðsvæði
- ▶ Starfsemi - Atvinna og störf
- ▶ Íbúafjöldi
- ▶ Grunn- og leikskóli
- ▶ Samfélagsþjónusta
- ▶ Öryggi og heilsa





# GÆÐI BYGGÐAR

**Byggingarlist  
Þétt borgarbyggð  
Blönduð landnotkun  
Almenningsrými**



# ALMENNINGSRÝMI

Götur

Torg

Leiksvæði

Andrými

Þemavellir

Hverfisgarður

Tré og gróðurpekja

Listaverk







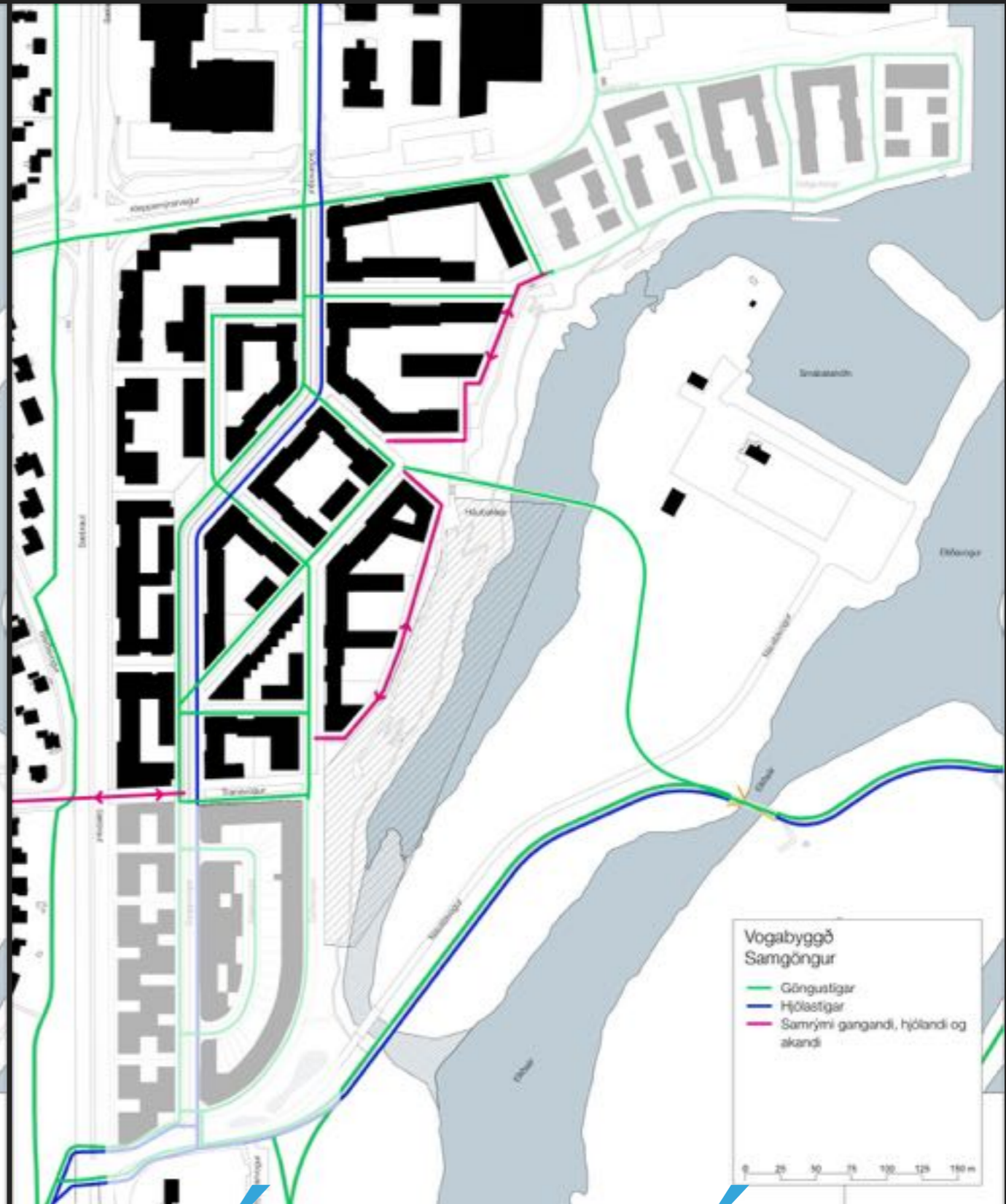


GATAN SEM BORGARRÝMI

# SAMGÖNGUR

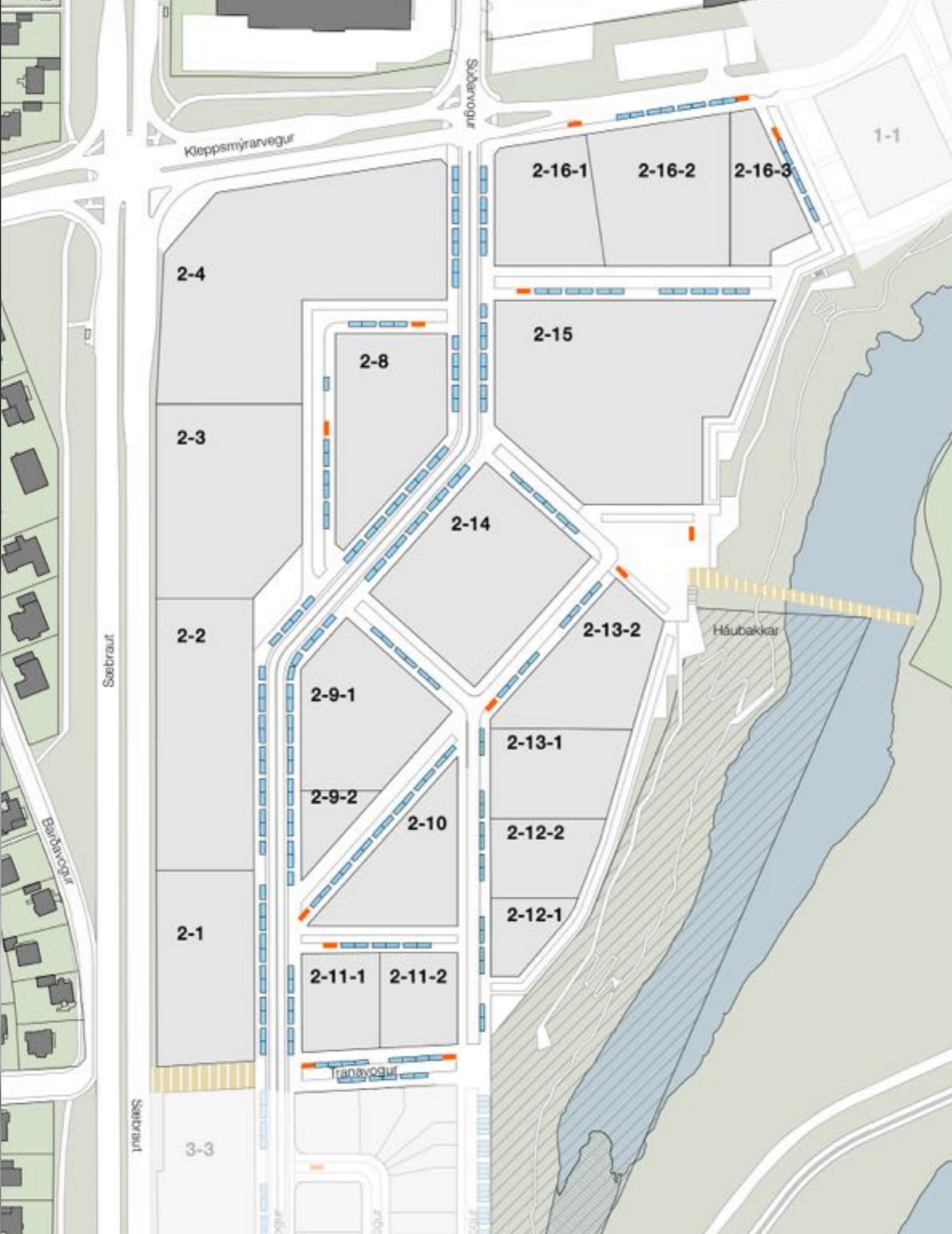


ÖKUTÆKI



HJÓL OG SKÓR





# BÍLASTÆÐI

**Almenn bílastæði**

**Hjólastæði**

**Bílastæði á lóð**

**1P/100m<sup>2</sup> fyrirtæki**

**1P/120m<sup>2</sup> íbúðir**

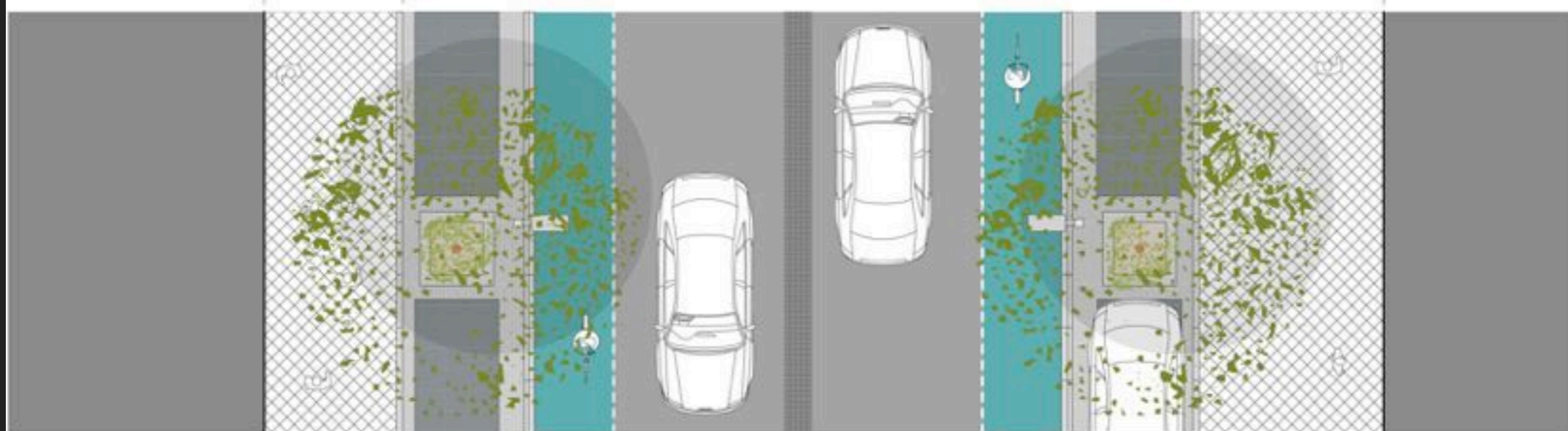
**25–30% byggingar-  
magns fyrir bíla**



# ÚTFÆRSLA GATNAKERFIS

30km/klst  
Aðalgatan  
Hliðargötur

Tré  
Bíla- og hjólastæði  
Sorpgámar  
Ofanvatnslausnir







# ORKA OG AUÐLINDIR

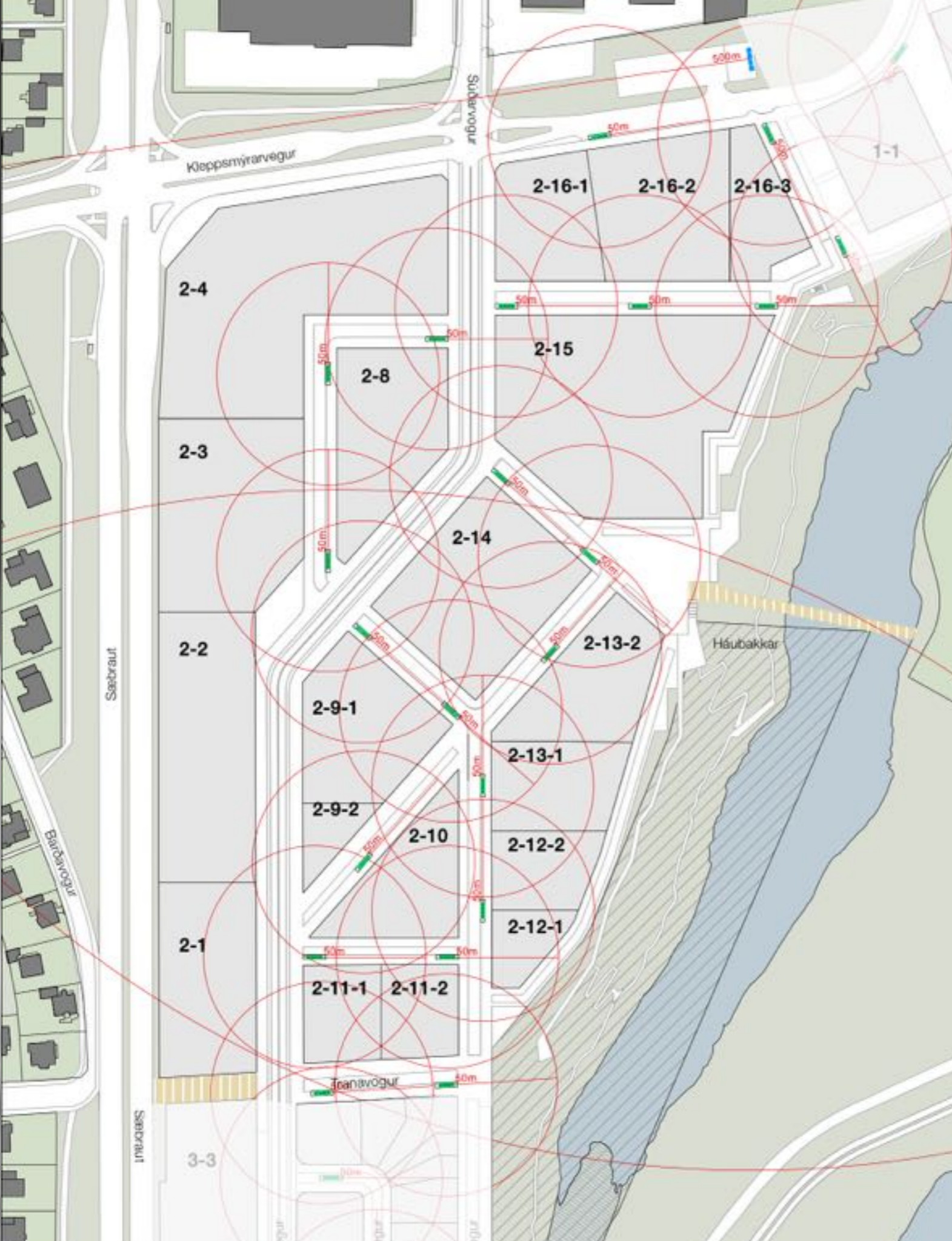
## SORPHIRÐA FRÁ HEIMILUM

- ▶ Djúpgámar
- ▶ Skilgreining á eignarhaldi og ábyrgð



# DJÚPGÁMAR VIÐ GÖTU

**Við bílastæði  
3-4 flokkar  
40-50 heimili**





# OFANVATNS- LAUSNIR

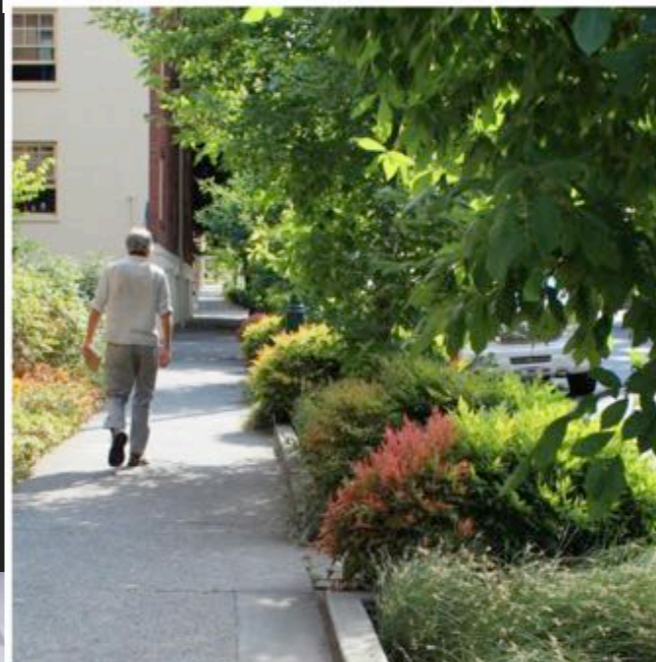
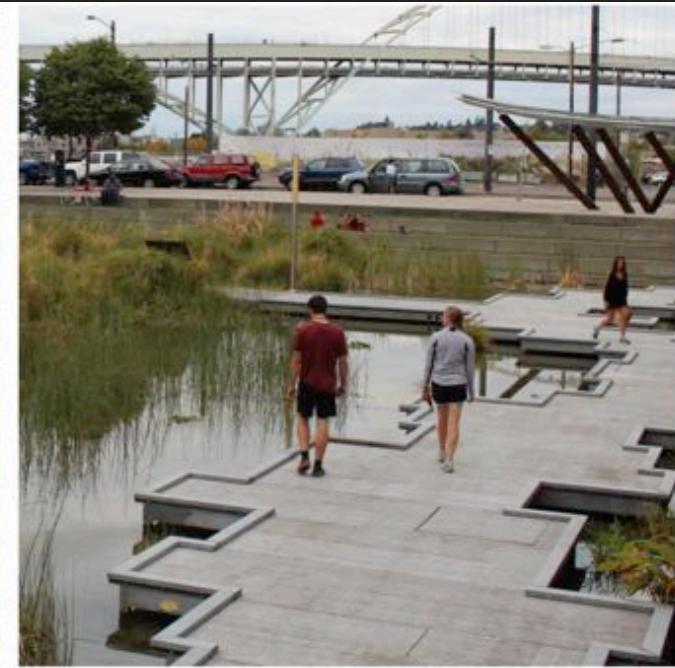
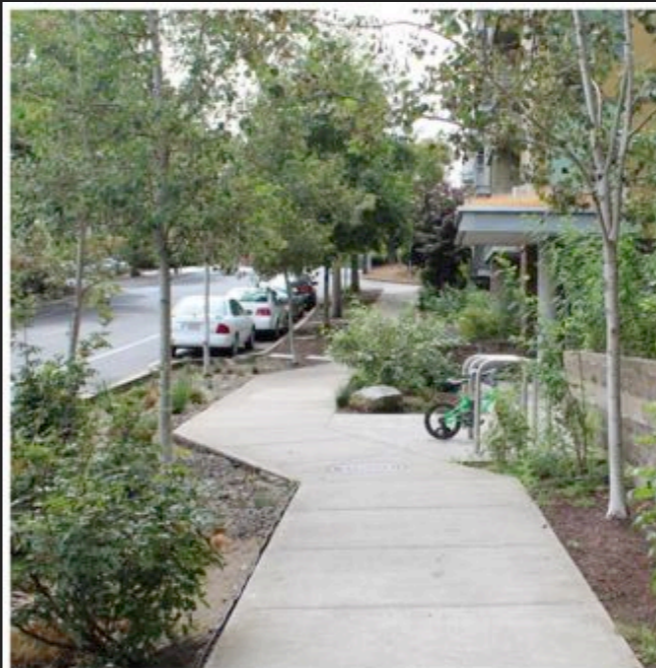
Allt regnvatn er  
meðhöndlað með  
blágrænum  
ofanvatnslausnum

Götur

Almenningsrými

Lóðir þök garðar







# UPPBYGGING VOGABYGGÐAR

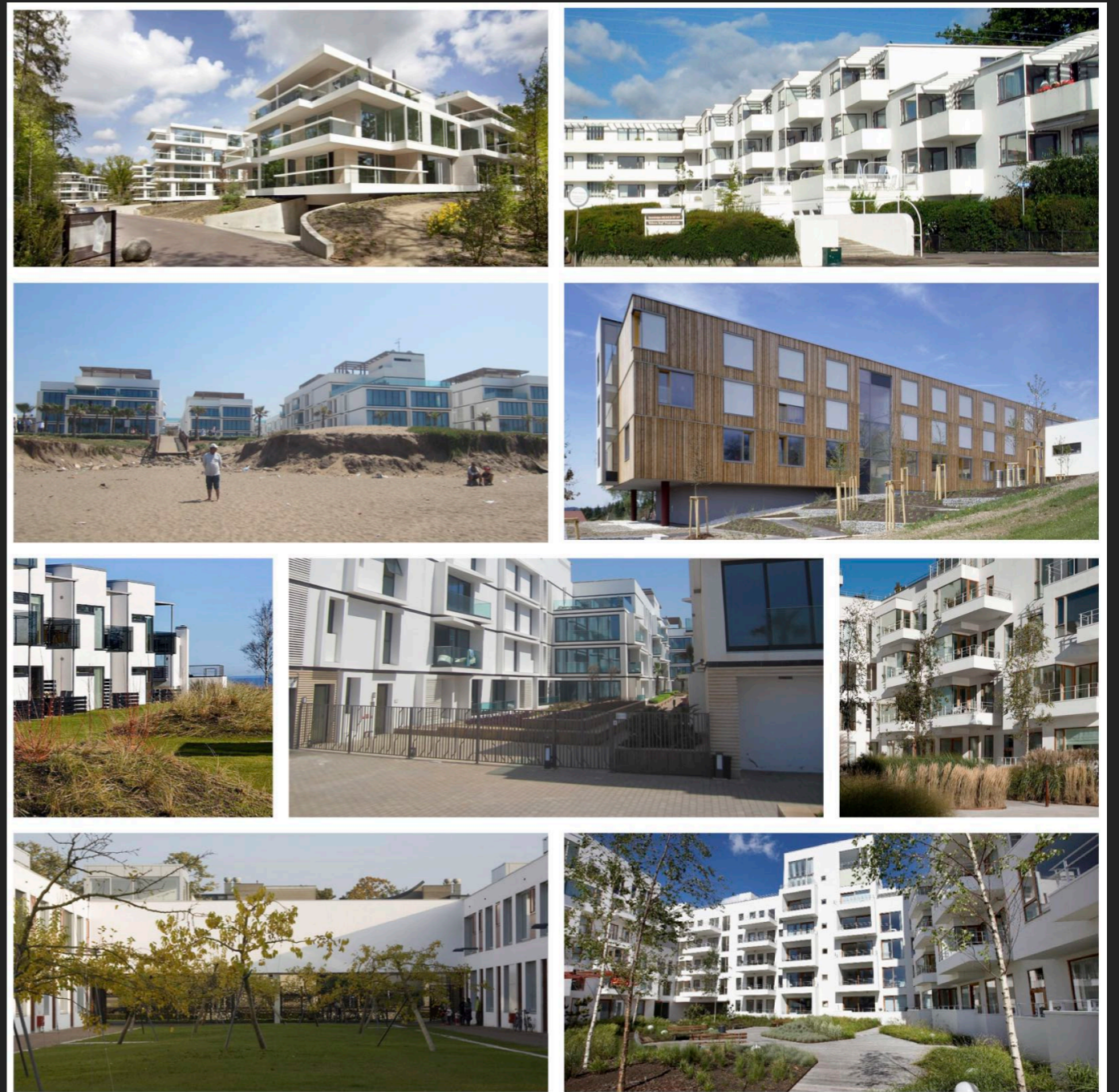
**2013-2017-2029?**



# MANNVIRKI

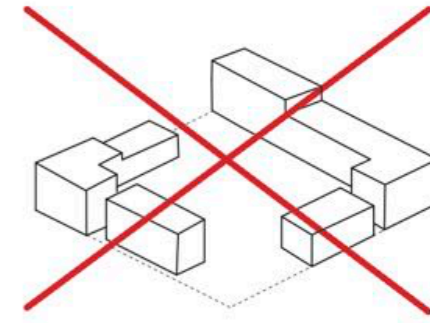
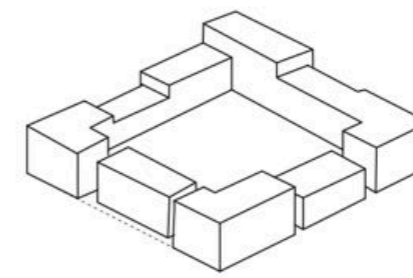
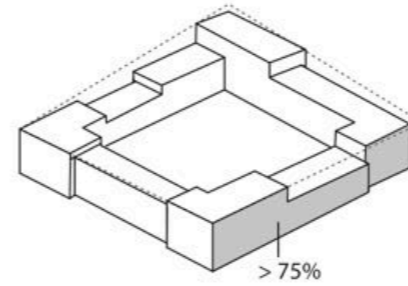
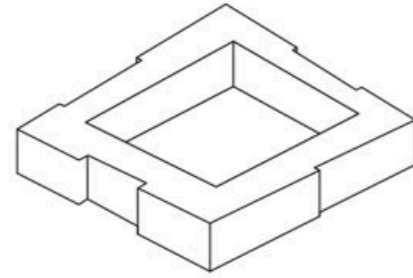
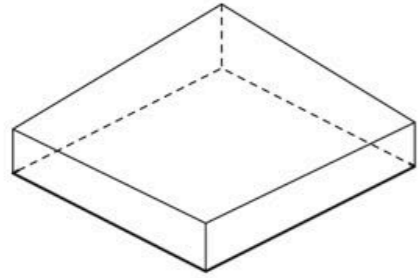
# SKILMÁLAR HÚSBYGGINGA

- ▶ Húsagerðir
- ▶ Fyrsta hæð
- ▶ Bíla- og hjólastæði
- ▶ Landmótun og aðkoma
- ▶ Gróðurþekja
- ▶ Ofanvatnslausnir
- ▶ Sameiginlegir og sérgarðar
- ▶ Svalir og sólskálar
- ▶ Loftræsing
- ▶ Skilti
- ▶ Útlit, efnisnotkun og litaval





# Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð



Lóðarmörk afmarka byggingarreit randbyggðar.

Lögun lóða er mismunandi og kallar á ólíkar útfærslur.

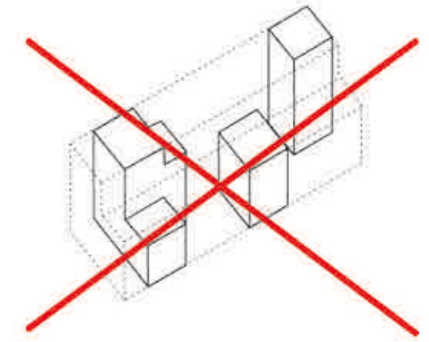
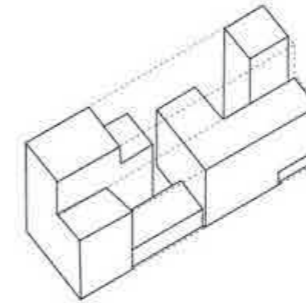
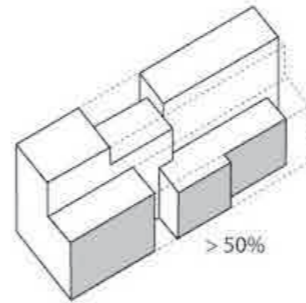
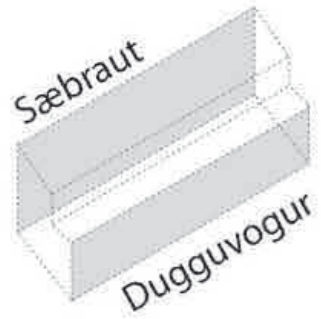
Gefið er upp hámarksbyggingarmagn fyrir hverja lóð og hámarkskótahæð húsbyggingar í hverju horni lóðar. Tilgreindur mögulegur hæðarfjöldi húss t.d. 3-5 hæðir

Úthlið húsa skal vera í lóðarmörkum a.m.k. að 75%.

Skipta má húsum í einingar, sem takmarkast við að 75% útveggja skulu vera í lóðarmörkum.

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

# Leiðarvísir um húsbyggingar á miðsvæði



Mörk randbyggðar á hverri lóð.

Húsbyggingar mynda hljóðvörn vegna umferðar á Sæbraut gagnvart íbúum og þeim sem starfa í Vogabyggð.

Samfelld langhlið byggingar skal mest vera 50% í lóðarmörkum. Dýpt innskota eru minnst vera 1m og mest 2,5m.

Uppskipting bygginga og innskot í eru takmörkuð í úthliðum.

Óheimilt er að skipta húsum upp í margar minni eingingar. Við það minnkar hljóðvörn byggingar og heildarsvipur getur horfið.

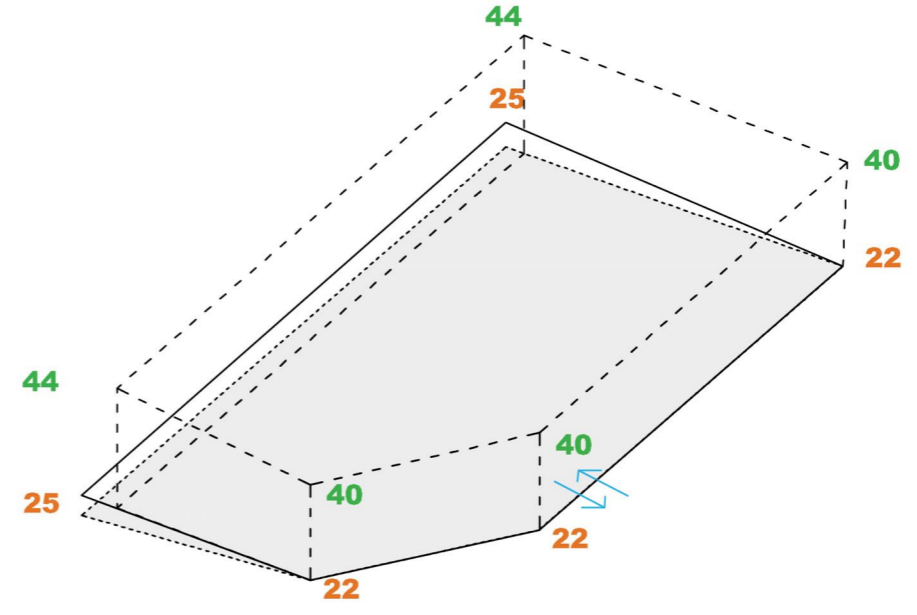
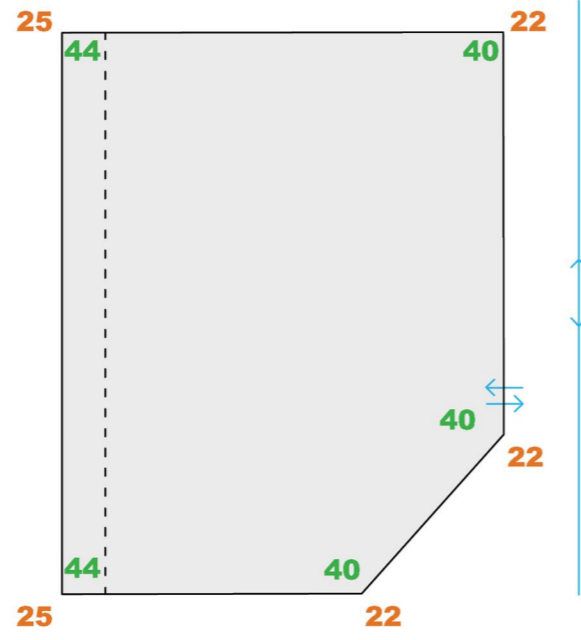
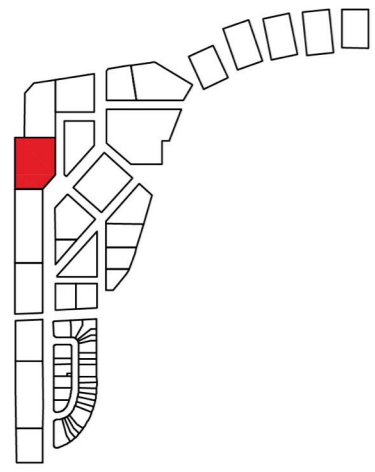




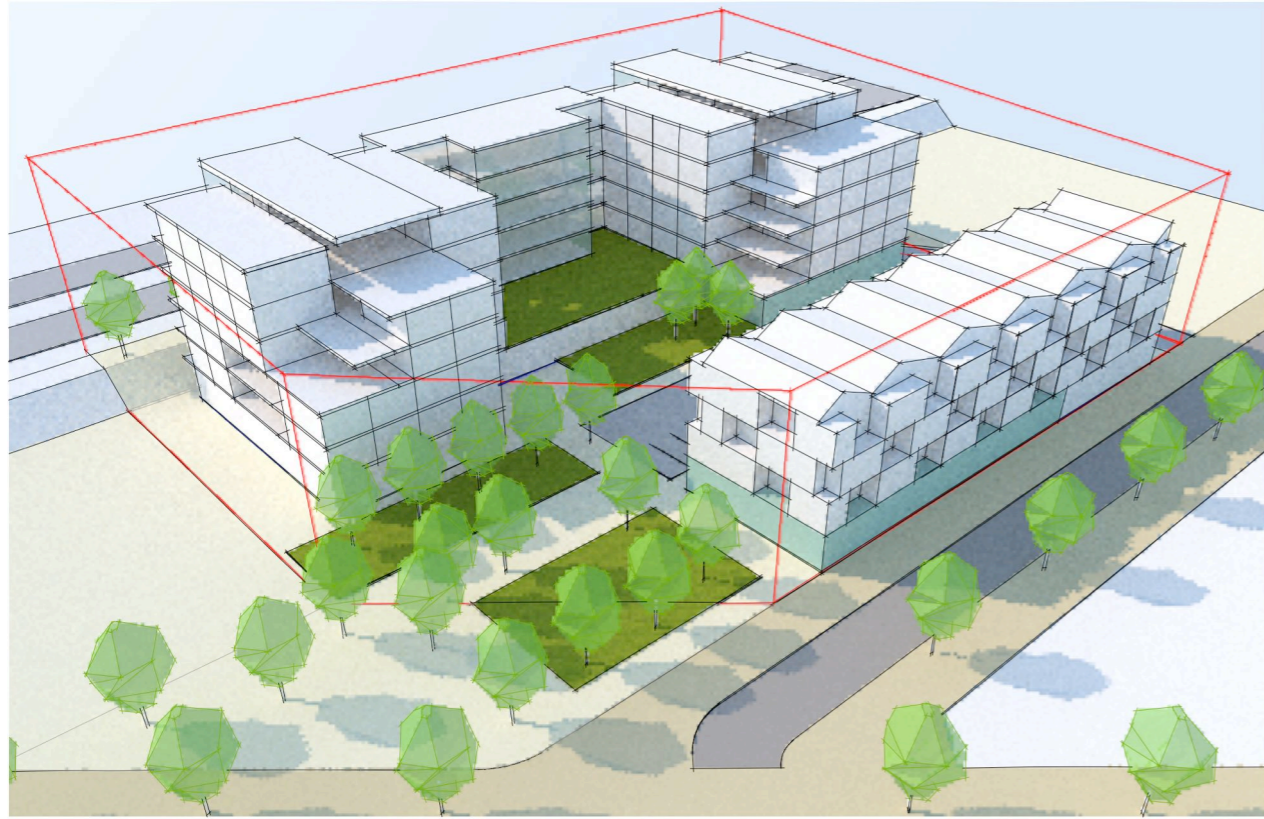
## Lóð 2-3 Miðsvæði

Lóð 2-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	5420		Áætluð stærð
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	15050	10030	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	11580	7720	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m <sup>2</sup>	3470	2310	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
<b>Landnotkun</b>			Miðsvæði Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Dæmi um starfsemi			<b>Nýta má allt að 20% byggingarmagns ofanjarðar fyrir íbúðir</b> Skrifstofur Opinber grunnþjónusta Verlanir og þjónusta Prífalegur smáiðnaður Hótel og veitingarekstur Menningarstarfsemi
<b>Kvaðir</b>			Sameiginleg aðkoma, lóð 2-3 / 2-4
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	23	0	Allt að 20% af byggingarmagni ofanjarðar, A+B rými
Fjöldi bílastæða stk.	116	77	
Gróðurpekja m <sup>2</sup>		2710	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB

2-3



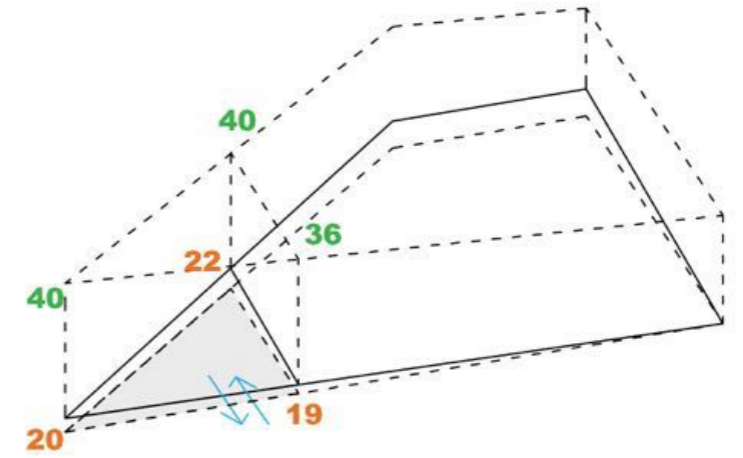
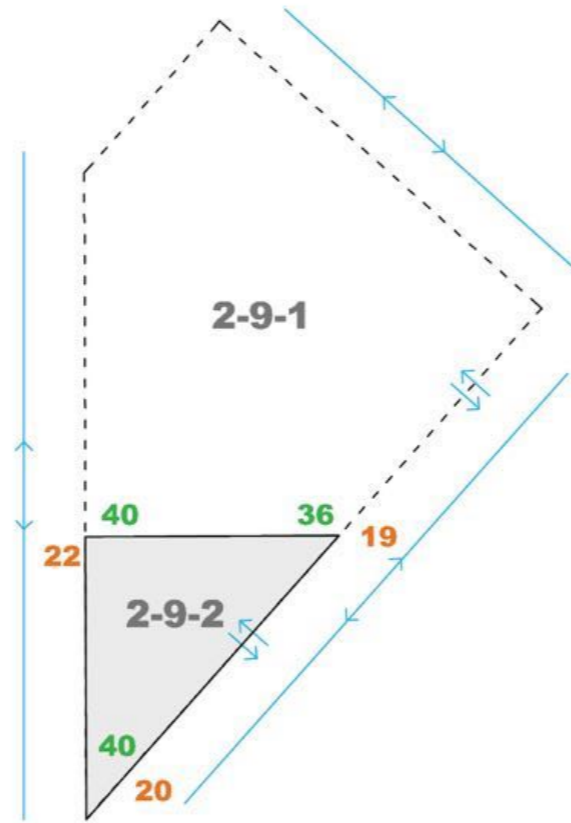
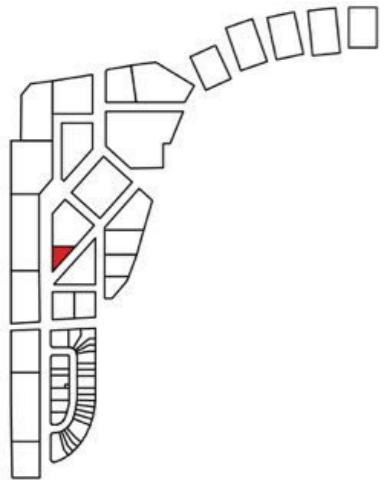
## Dæmi um uppbyggingu, lóð 2-3



# Lóð 2-9-2 Íbúðarbyggð

Lóð 2 - 9 - 2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	760		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	1640	1090	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	1310	870	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m <sup>2</sup>	330	220	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
Dæmi um atvinnustarfsemi			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b> Verslanir og veitingastaðir Litlar stofnanir Prífalegur smáiðnaður Skrifstofur
<b>Kvaðir</b>			Fjarlægja þarf fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulgi Samhæfa hönnun og uppbyggingu með lóð 2-9-1
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	13	9	
Fjöldi bílastæða stk.	11	7	
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		150	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m <sup>2</sup>		380	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umerðarhávaði yfir 55dB við aðalgötu

2-9-2



## Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-9-2

