

# Vogabyggð - svæði 2

Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa 07 - 10 06 2016



<b>Samþykktar- og staðfestingarferli</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Deiliskipulag</b> .....	<b>3</b>
1.1 Hönnun og uppdrættir.....	4
1.2 Minniháttar framkvæmdir.....	4
1.3 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir .....	4
<b>2 Forsendur</b> .....	<b>5</b>
2.1 Skipulagslýsing .....	5
2.2 Afmörkun deiliskipulags.....	5
2.3 Fyrirliggjandi lóðir.....	6
2.4 Fyrirliggjandi byggingar, notkun og byggingarár.....	7
2.5 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki.....	9
<b>3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð</b> .....	<b>10</b>
3.1 Húsbyggingar.....	11
3.1.1 Umfang og hæðir húsa – byggingarlínur, inngangar og aðgengi .....	12
3.1.2 Útlitshönnun húsbygginga.....	13
3.1.3 Kennileiti - turn.....	14
3.1.4 Svalir, sólskálar og skyggni .....	14
3.1.5 Skilti.....	14
3.1.6 Loftræsing .....	14
3.1.7 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla .....	14
3.1.8 Meðhöndlun úrgangs.....	14
3.1.9 Hljóðvist.....	15
3.2 Lóð.....	17
3.2.1 Gróður og ofanvatnslausnir .....	18
3.2.2 Þök.....	19
3.2.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði .....	20
3.2.4 Sérnotafletir - einkagarðar .....	20
3.2.5 Bíla- og hjólastæði .....	21
3.2.6 Landmótun og aðkoma bíla á lóð.....	22
3.3 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð.....	23
3.3.1 Uppbygging að lóðarmörkum .....	23
3.3.2 Úthliðar.....	23
3.3.3 Efnis- og litaval.....	23
3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu á miðsvæði.....	24
3.4.1 Uppbygging að Sæbraut og Dugguvogi.....	24
3.4.2 Fyrsta hæð, inngangar og aðkoma bíla .....	24
3.4.3 Innskot, aðkoma og bílastæði .....	24
3.5 Efnisnotkun og litaval.....	25
<b>4 Sérskilmálar</b> .....	<b>26</b>
Lóð 2-1 Miðsvæði .....	27
Lóð 2-2 Miðsvæði .....	28
Lóð 2-3 Óbreytt bygging og starfsemi .....	28
Lóð 2-4 Blönduð byggð, miðsvæði og íbúðarbyggð .....	29
Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-4 .....	30
Lóð 2-8 Íbúðarbyggð.....	31
Lóð 2-9-1 Íbúðarbyggð .....	32
Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-9-1 .....	33
Lóð 2-9-2 Óbreytt bygging og starfsemi .....	33
Lóð 2-11-1 Óbreytt bygging og starfsemi .....	33
Lóð 2-11-2 Óbreytt bygging og starfsemi .....	33
Lóð 2-10 Íbúðarbyggð.....	34
Lóð 2-12-1 Íbúðarbyggð .....	35
Lóð 2-12-2 Íbúðarbyggð .....	36
Lóð 2-13-1 Íbúðarbyggð .....	37
Lóð 2-13-2 Íbúðarbyggð .....	38
Lóð 2-14 Íbúðarbyggð.....	39
Dæmi um uppbyggingu, lóð 2-14.....	40
Lóð 2-15 Íbúðarbyggð.....	41
Lóð 2-16-1 Íbúðarbyggð .....	42
Lóð 2-16-2 Óbreytt bygging og starfsemi .....	42
Lóð 2-16-3 Íbúðarbyggð .....	43

## 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\_\_\_\_

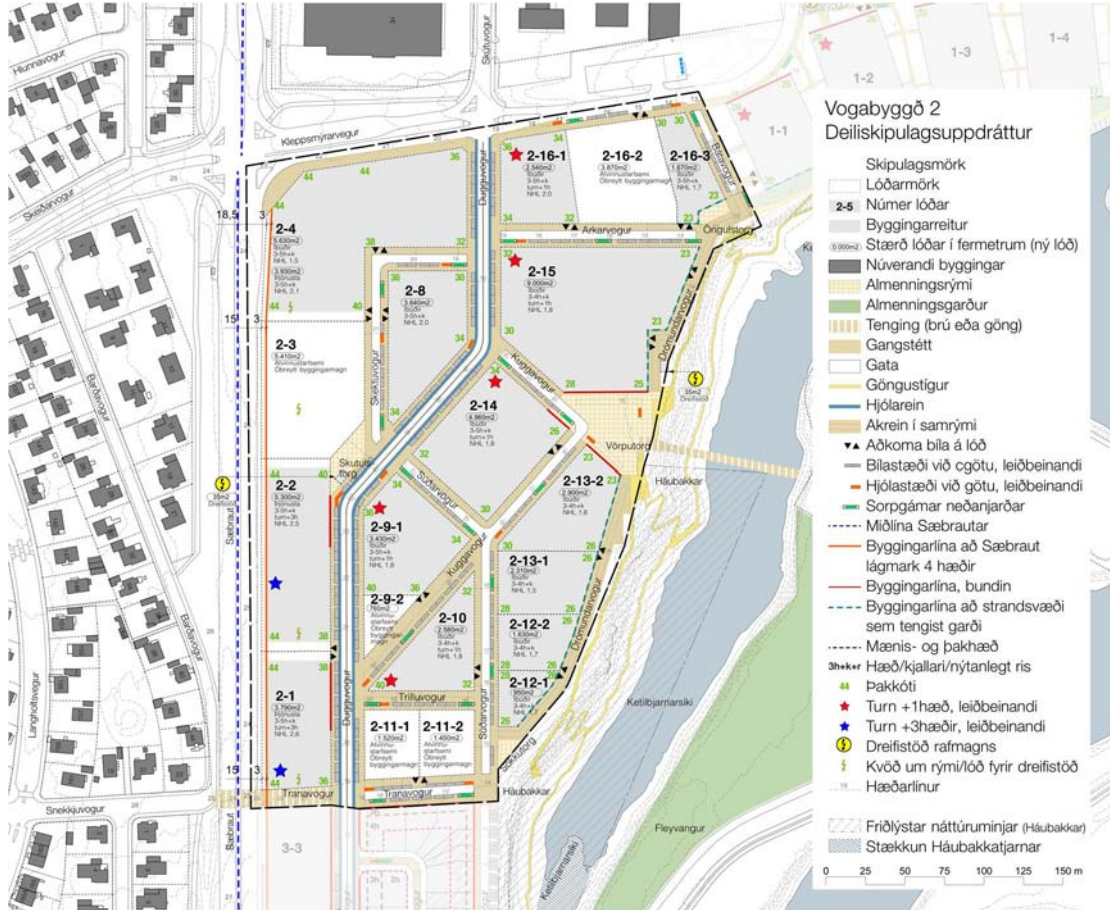
og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

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 og sérskilmálar fyrir hverja lóð. Gerð er grein fyrir starfsemi, notkun, hæð húsa og byggingarlínum o.fl. Þá er sérstaklega tilgreint byggingarmagn fyrir A og B rými ofanjarðar og fyrir bíla- og hjólageymslur skv. ÍST 50 og fjöldi íbúða, bíla- og hjólastæða ásamt viðeigandi kvöðum koma fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í skilmálum.



Lóð	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Byggingarmagn ofanjarðar á miðsvæði, A+B rými m <sup>2</sup>	Byggingarmagn ofanjarðar í íbúðarbyggð, A+B rými m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- geymslur m <sup>2</sup>	Heild m <sup>2</sup>
2-1	3.790	9.860		2,6	20	99	2.960	12.820
2-2	5.300	13.520		2,6	27	135	4.060	17.580
2-3	5.410	4.198		0,8	-	42	-	4.198
2-4	3.930	8.410		2,1	17	84	2.520	10.930
2-6	5.630		8.480	1,5	85	71	2.120	10.600
2-8	3.640		7.290	2,0	73	61	1.820	9.110
2-9-1	3.430		6.230	1,8	62	52	1.560	7.790
2-9-2	760		202	0,3	-	2	-	202
2-10	2.580		4.640	1,8	46	39	1.160	5.800
2-11-1	1.520		1.048	0,7	-	9	-	1.048
2-11-2	1.450		866	0,6	-	7	-	866
2-12-1	950		1.620	1,7	16	14	410	2.030
2-12-2	1.630		2.780	1,7	28	23	700	3.480
2-13-1	2.310		3.440	1,5	34	29	860	4.300
2-13-2	2.900		4.730	1,6	47	39	1.180	5.910
2-14	4.960		9.070	1,8	91	76	2.270	11.340
2-15	9.000		16.230	1,8	162	135	4.060	20.290
2-16-1	2.540		5.090	2,0	51	42	1.270	6.360
2-16-2	3.870		2.594	0,7	-	22	-	2.594
2-16-3	1.670		2.840	1,7	28	24	710	3.550
<b>Samtals</b>	<b>67.270</b>	<b>35.990</b>	<b>77.150</b>	<b>1,7</b>	<b>724</b>	<b>1.003</b>	<b>27.660</b>	<b>140.800</b>

## 1.1 Hönnun og uppdrættir

Húsbýggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Kynna skal uppbyggingu lóða á eftirfarandi hátt:

- Fyrirspurnarerindi – frumhönnun uppdrættir í mkv. 1:200 eða 1:100, sem gera grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa og fyrirkomulagi lóða, inngöngum, innkeyrslum í bílageymslur og tengsl við almenningsrými. Þar skal koma fram val á byggingarefnum, hljóðvistarútreikningar og ráðstafanir til að mæta kröfum um hljóðvist. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt.
- Byggingarleyfisumsókn er heimilt að skila inn að fenginni jákvæðri umsögn við fyrirspurnarerindi.
- Séruppdráttur fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt.

Byggingarfulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum. Ef um álitæfni er að ræða varðandi samræmi byggingarleyfisumsókna við deiliskipulagið skal byggingarfulltrúi eða skipulagsstjóri leita umsagnar deiliskipulagshöfunda. Byggingarfulltrúi eða skipulagsstjóri skulu ávallt leita umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna breytinga á deiliskipulaginu, t.d. ef byggingarleyfisumsókn kallar á deiliskipulagsbreytingu.

## 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.

## 1.3 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, nákvæmar stærðir lóða og byggingarreita, innkeyrslur og kvaðir ef einhverjar eru. Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar í heild sinni vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Flestar lóðir hafa byggingareit að lóðarmörkum. Lóðir að Sæbraut eru undantekning. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu og hins vegar með óbundinni byggingarlínu. Sjá skýringarmynd um byggingarlínur og hæðir húsa. Bindandi byggingarlína þýðir að meginhluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu.

Lóðir eru hnissettar við gerð deiliskipulags. Gerður er fyrirvari um að við gerð lóðarblaða geti upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillega, 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 kvaðir um inntök veitustofnana.

Viðeigandi kvaðir koma fram á lóðarblöðum.



## 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 áætlaða 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 Elliðaárvegs 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 fyrirkomulagi lóða. Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi. Ný götuheiti og húsnúmer verða til við gildistöku deiliskipulags. Gerðir verða nýjrir lóðarleigusamningar við lóðarhafa.

Yfirlit fyrirliggjandi lóða á skipulagssvæðinu, skv. LUKR grunni Reykjavíkurborgar og fasteignaskrá, sýnir eftirfarandi upplýsingar: landnúmer, staðgreinir, heiti lóðar, húsnúmer, notkun, lóðarstærð í m<sup>2</sup>.

LANDNR	STAÐGR	HEITI	HNR	NOTKUN	Lóð m <sup>2</sup>
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

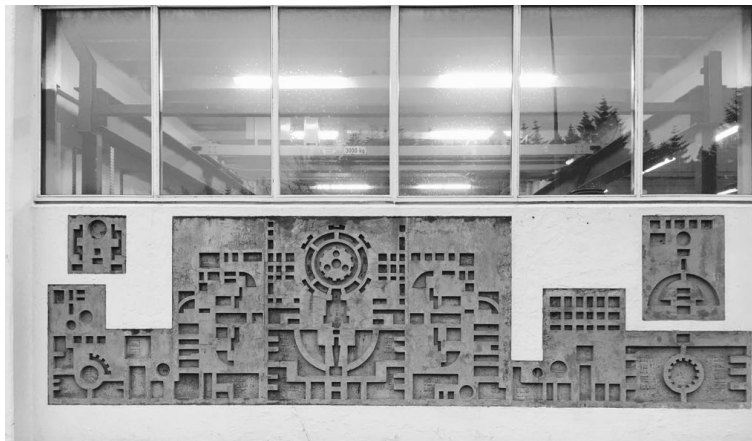
## 2.4 Fyrirliggjandi byggingar, notkun og byggingarár



Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags þurfa einstaka byggingar á skipulagssvæðinu að vikja. Auk þeirra eru byggingar á svæðinu sem geta staðið áfram til lengri eða skemmri tíma og eru sumar þeirra taldar hafa þróunarmöguleika og aðrar varðveislugildi í rauðum flokki skv. Byggðakönnun Borgarsögusafns.

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

- Dugguvogur 1 (Frestað).
- Kleppsmýrarvegur 8B.
- Súðarvogur 3, 3A, 3B.
- Súðarvogur 5, 5A.
- Súðarvogur 6.
- Súðarvogur 7 (austasta byggingin).



Lágmyndir eftir Gerði Helgadóttur á vestuhlíð byggingar við Dugguvog 2 hafa sérstakt varðveislugildi, sjá Byggðakönnun Vogabyggð1-3.

Allar lágmyndirnar skal varðveita. Ef gerðar eru breytingar á húsinu skal þess gætt að myndirnar njóti sín til framtíðar í viðeigandi samhengi, sjá sérskilmála fyrir lóð 2-2.



## Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa: 07- Dags:10 06 2016

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

## 2.5 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki



Deiliskipulag **Vogabyggðar 2** gerir ráð fyrir:

- **2,4ha miðsvæði.** Þar getur hámarksbyggingarmagn ofanjarðar (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, orðið allt að 43.400m<sup>2</sup> og hjóla- og bílageymslur allt að 13.000m<sup>2</sup>. Heildarbyggingarmagn á miðsvæði getur orðið allt að 56.400m<sup>2</sup>.
  - Nýta má allt að 20% byggingarmagns ofanjarðar fyrir íbúðarhúsnæði og getur fjöldi íbúða á miðsvæði orðið allt að 90. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m<sup>2</sup> brúttó.
  - Fyrirliggjandi byggingar á miðsvæði eru 7.752m<sup>2</sup>. Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.
- **7,5ha íbúðarbyggð.** Þar getur hámarksbyggingarmagn ofanjarðar (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, orðið allt að 85.000m<sup>2</sup> og hjóla- og bílageymslur allt að 21.300m<sup>2</sup>. Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð getur orðið allt að 106.300m<sup>2</sup>.
  - Fjöldi íbúða í íbúðarbyggð getur orðið allt að 850. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m<sup>2</sup> brúttó flötur íbúðarhúss.
  - Nýta má allt að 20% byggingarmagns ofanjarðar fyrir atvinnustarfsemi 16.900m<sup>2</sup>.
  - Fyrirliggjandi byggingar í íbúðarbyggð eru 23.250m<sup>2</sup>. 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, vistvæna byggingarlist þar sem þróunaraðilar og hönnuðir fá svigrúm fyrir sköpunargleði í gerð mannvirkja sem jafnframt eru hluti af heildarmynd samfelldrar byggðar.

Brýnt er að hönnuðir 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 í nánasta umhverfi. Lagt er til að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirlöng varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

Aldagömul gildi byggingarlistar, varanleiki, fegurð og notagildi eru grundvöllur framþróunar á vistvænni byggingartækni sem taka skal tillit til.

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 eins og kostur er á, annars vegar í framkvæmdum og hins vegar á líftíma mannvirkja og við notkun hverfisins.
- Randbyggð.
- Gæði byggðar í manneskjulegum mælikvarða.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Styrking vistkerfis og aukin líffræðileg fjölbreytni.
- Notkun gróðurs. Tré, runnar og gróðurþekja á lóð og þökum.
- Samfélag.

### 3.1 Húsbyggingar

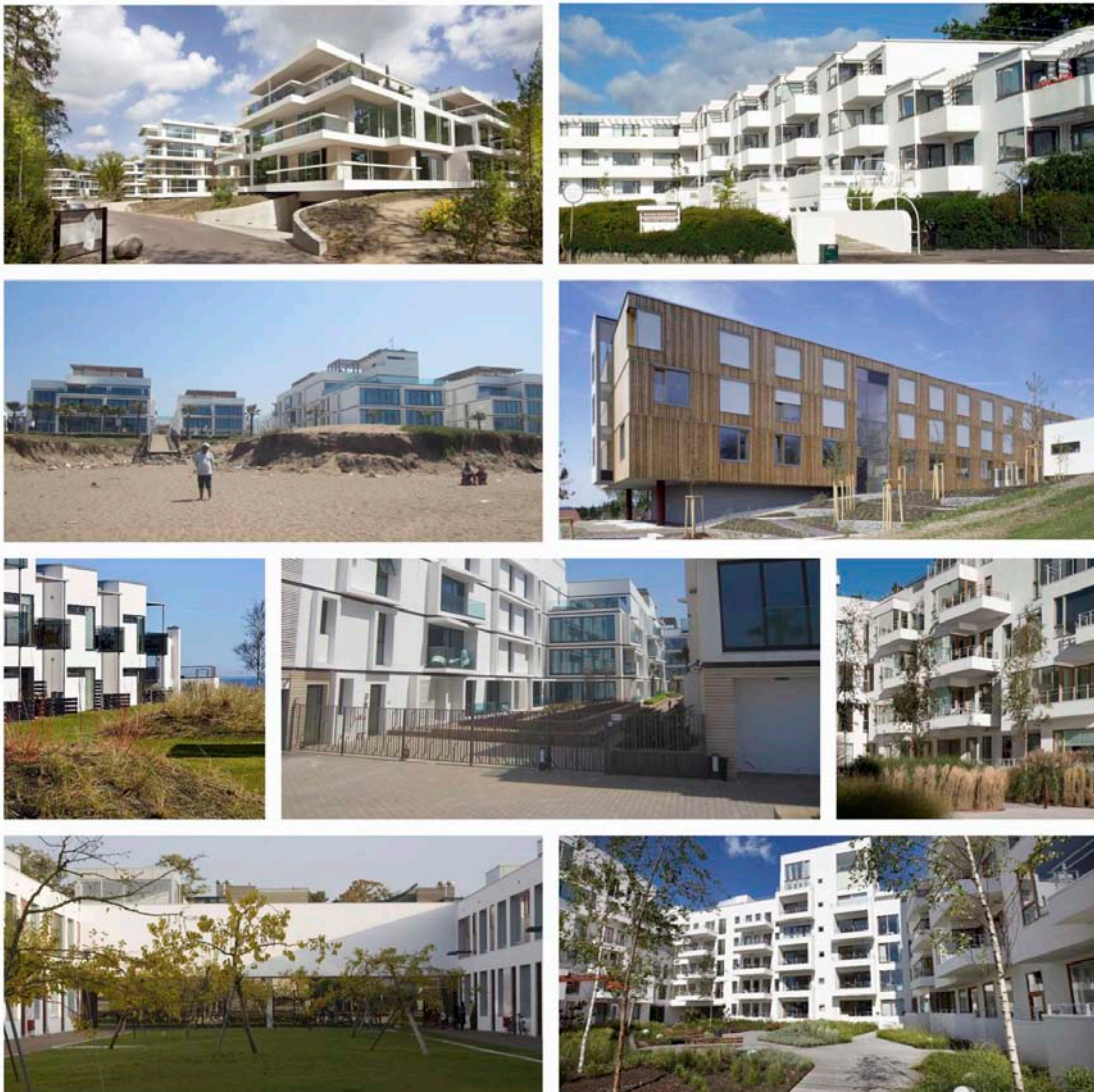
Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði í nýbyggingum ásamt því að nokkur fyrirliggjandi hús standi áfram og fái nýtt hlutverk.

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 ýrasta 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 utan skipulagssvæðisins. Byggingar eru hæstar, fimm hæðir, á vestur- og norðurjaðri Vogabyggðar. Í austurhluta hverfisins eru byggingar þrjár hæðir eða lægri.

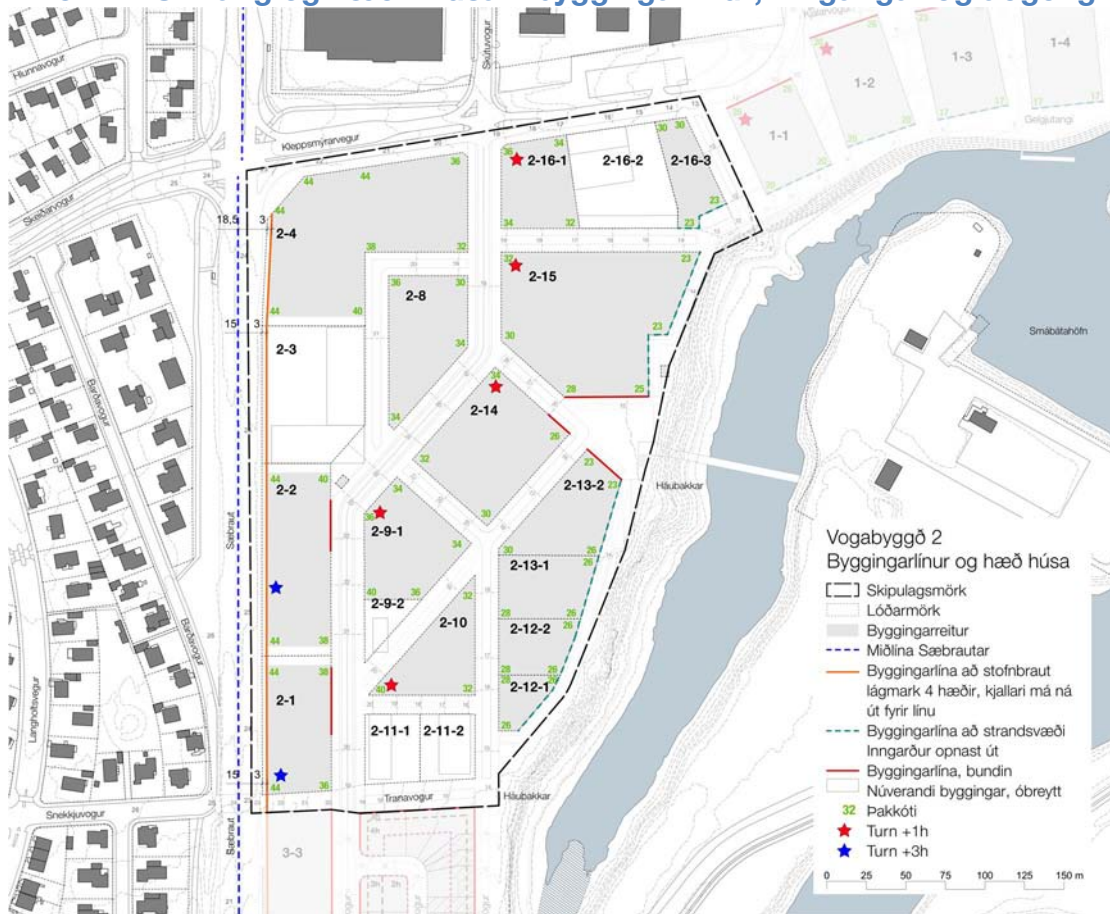
Nýbyggingar skulu hafa innbyggðan sveigjanleika og svigrúm fyrir mismunandi notkun á líftíma þeirra.

Heimilt er að hafa íbúðir á miðsvæði og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði í samræmi við skilgreiningu á landnýtingu í aðalskipulagi. Sjá kaflann Skilgreining svæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Sjá nánar kafla 5. Samfélag í almennri greinargerð.

**Byggðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og starfsemi eru skilgreind fyrir hverja lóð í sérskilmálum.**



### 3.1.1 Umfang og hæðir húsa – byggingarlínur, inngangar og aðgengi



Hámarks hæð húsa er skilgreind með þakkóta og fjölda hæða og skal ekki vera hærri en kemur fram í sérskilmálum og á skýringarmynd „Hæð húsa og byggingarlínur“. Á einstaka stöðum er heimilt að fara herra en uppgefinn þakkóti 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 deiliskipulagsuppdætti. Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka lóðir. Fjöldi hæða á hverjum stað ræðst af aðlögun að landi, mismun á þak- og landkóta og salarhæð. Sjá nánar sérskilmála. 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 2,9m. Salarhæð húsnæðis á fyrstu hæð skal a.m.k. vera 3,5m. Bílageymslur geta verið að hluta til neðan- og ofanjarðar. Flatarmál bílageymslna er hluti heildarbyggingarmagns á lóð. Bílageymsla og húsbygging skulu rúmast innan þeirra hæðatakmarkanna þess ramma sem þakkóti í öllum hornum lóðar afmarkar.

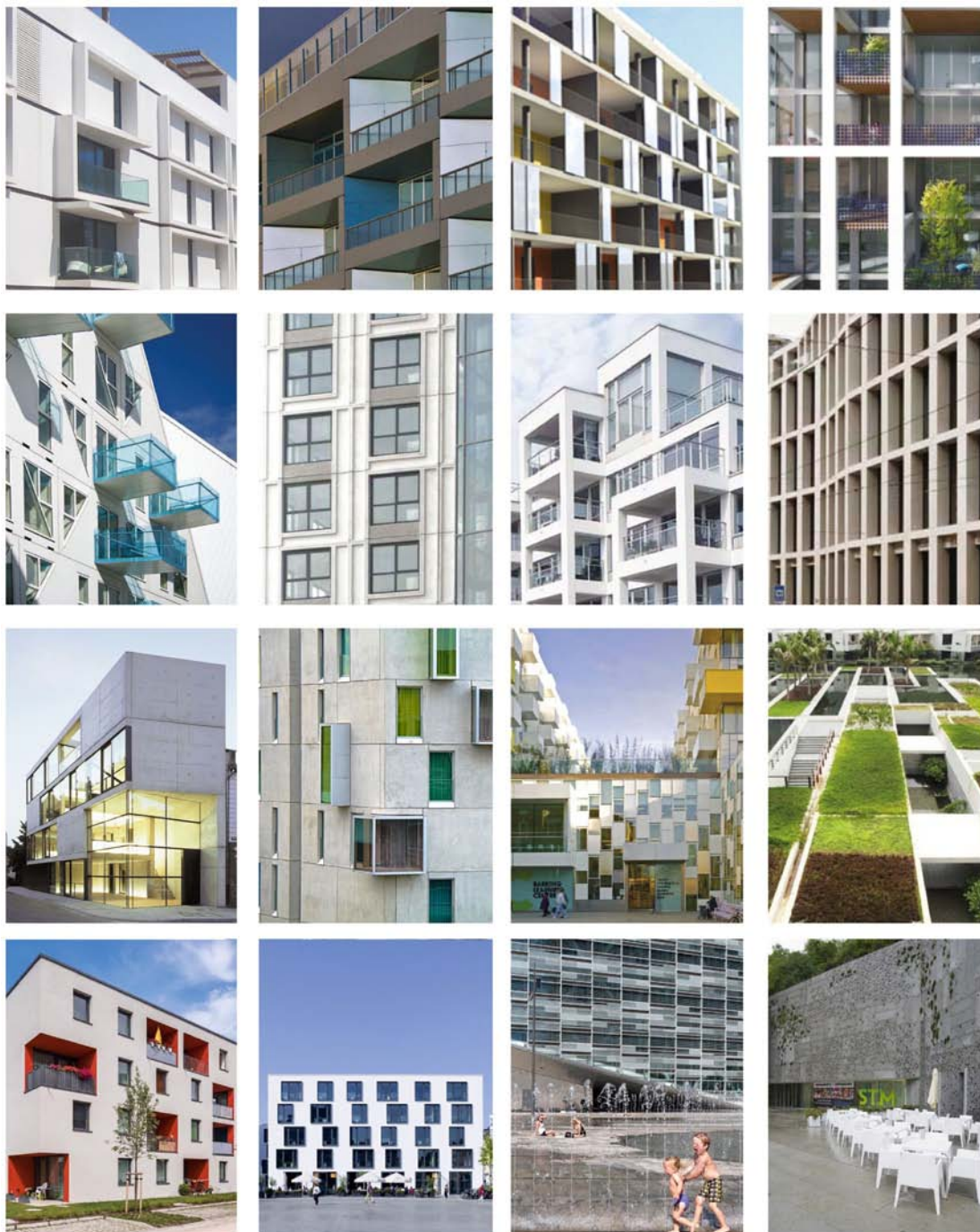
Allt húsnæði á miðsvæði og á fyrstu hæð íbúðarbyggðar skal hafa innbyggðan sveigjanleika þannig að það nýtist fyrir ýmiss konar starfsemi sem getur verið allt frá því að vera íbúðarhúsnæði að hluta til eða öllu leiti, stoðrymi íbúðarhúsnæðis eða húsnæði fyrir atvinnustarfsemi, eins og verslun, verkstæði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

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

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

Gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði. Sæbraut er hluti af stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Veghelgunarsvæði miðast við 15m fjarlægð frá miðlínu miðeyju Sæbrautar að lóðarmörkum, byggingarlína er 3m frá lóðarmörkum. Á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“, deiliskipulagsuppdætti og í sérskilmálum einstakra lóða er gerð grein fyrir veghelgunarsvæði.

### 3.1.2 Útlitshönnun húsbygginga

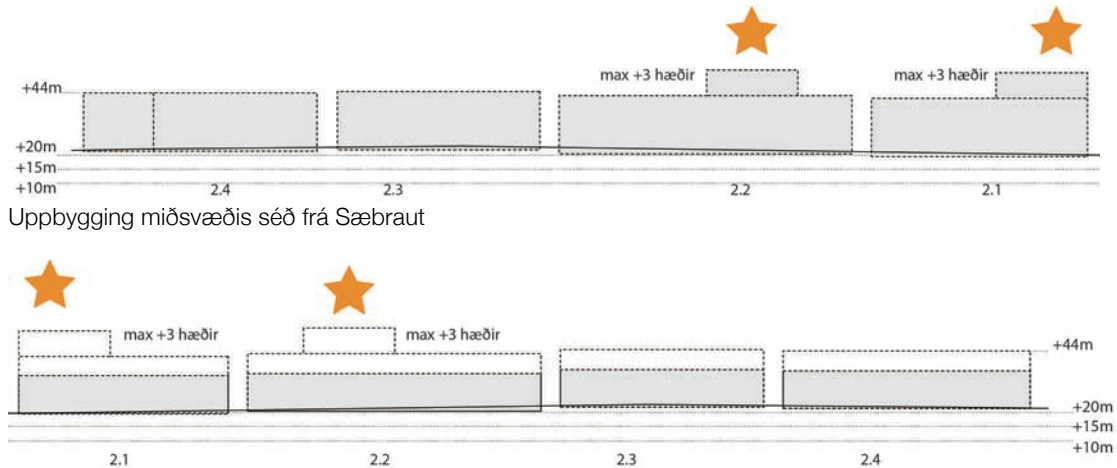


Ásýnd og heildaryfirbragð Vogabyggðar eru ljósar húsbyggingar. Þær skulu einkennast af vandaðri og agaðri hönnun sem endurspeglast í fjölbreyttum útfærslum einstakra byggingahluta og sterkum heildarsvip.

Til útlitshönnunar bygginga telst yfirbragð og útfærsla á útveggjum, þökum, görðum og útírými innan lóðar. Bílageymsla og bygging skulu rúmast innan þeirra hæðartakmarkana sem þakkóti í öllum hornum lóðar gefur til kynna.

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.

### 3.1.3 Kennileiti - turn



Uppbygging miðsvæðis séð frá Sæbraut

Uppbygging miðsvæðis séð frá Dugguvogi

Á einstaka stöðum er heimilt að byggja turn eða kennileiti sem er hærri en uppgefinn þakkóti. Þeir staðir eru merktir með stjörnu á skýringarmynd. Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka lóðir. Um þessa byggingarluta gilda sömu skilmálar og um aðra hluta mannvirkisins og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit og útfærslu randbyggðarinnar. Þeir skulu vera innan leyfilegs byggingarmagns á lóð.

### 3.1.4 Svalir, sólskálar og skyggni

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

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

### 3.1.5 Skilti

Skilti eru aðeins leyfð á fyrstu hæð við Dugguvog. Hvorki er heimild fyrir ljósaskiltum né skiltaflötum sem eru stærri en 1m<sup>2</sup>. Ekki er heimilt að nota blikkandi ljósaskilti að íbúðarbyggð. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti. Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur.

### 3.1.6 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 eins og veitingarekstur eða fatahreinsun. Óheimilt er að setja upp utanáliggjandi rör og stokka sem ekki falla að heildarhönnun hússins. Þetta ákvæði á bæði við um nýbyggingar og fyrirliggjandi byggingar. Gera skal grein fyrir loftræsingum og öllum synilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

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

### 3.1.7 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.

### 3.1.8 Meðhöndlun úrgangs

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

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

### 3.1.9 Hljóðvist



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

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

Hljóðstig fyrir skipulagssvæðið var reiknað út frá umferðarspá fyrir árið 2030 sem var gerð fyrir Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og kemur fram í umhverfisskýrslu<sup>1</sup>. Hljóðstig mælist yfir leyfilegum mörkum (55 dB(A)) við nokkur íbúðarhús í Vogabyggð. Það er við úthliðar randbyggðar sem snúa að götu en ekki 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 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 útveggja. 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 hljóðísogseiginleika yfirborðsefna. Ytra byrði húsbygginga við Dugguvog og þar sem hljóðstig reiknast yfir viðmiðunarmörkum fyrir íbúðarhúsnæði skal hafa hljóðísogseiginleika.

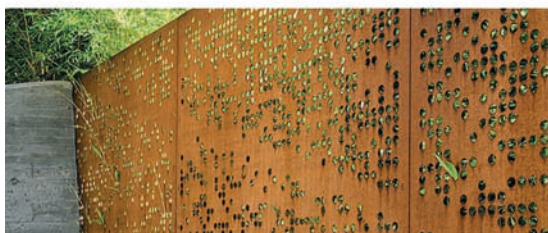
<sup>1</sup> Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.



Höf / Yfirf.: SM / HOA  
Teiknistofan Tröð  
Jaakko van 't Spijker, Felixx  
Reykjavíkurborg

# Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð  
Útgáfa: 07- Dags:10 06 2016



### 3.2 Lóð

Byggðamynstur Vogabyggðar er 3-5 hæða randbyggð þar sem samfelld húsaröð í jaðri lóðar að götu umlykur garð. 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 kaflann um lóðir. 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, sérnotafötum, 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. Þær fléttast inn í hönnun allra mannvirkja, þ.e. bygginga og garða. Til að tryggja góða virkni þeirra þurfa að liggja fyrir grunnupplýsingar um ástand svæðisins. Reykjavíkurborg hefur yfirumsjón og ábyrgð á framkvæmd grunnrannsóknna. Ekki liggur fyrir mat um mengun í jarðvegi eða mat á mengunarhættu. **Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal lóðarhafi fjarlægja hann á sinn kostnað.**



### 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 en utan lóðar, þ.e. í götum og almenningsrymum, er á ábyrgð Reykjavíkurborgar. 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. Gróðurpekkja 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 gróðurpekkja getur verið ofan á bílageymslum og húspökum, sem á jörðu niðri.

Við hönnun og frágang á húsbyggingum og lóðum 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



Þakfletir húsbýgginga gegnir 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 gegna mikilvægu hlutverki 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 því að hún verði sem mest.

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



Græn þök eru lausn með mörg jákvæð áhrif á umhverfið:

- Binda yfirborðsvatn, þau geta bundið allt að 90% vatns sem lendir á því.
- Hljóðvist, 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 íslenski náttúru hafa óvænt skotið upp kollinum innan borgarmarkanna á gróðurþökum og aukið líffræðilega fjölbreytni.
- Gróður hefur fagurfræðilegt gildi.
- Möguleiki á að færa villta náttúru inn í byggt borgarumhverfi og auka líffræðilega fjölbreytni.
- Orkusparandi áhrif

Kælandi áhrif á sólríkum dögum.  
Einangrun frá kulda á köldum dögum.

### 3.2.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði



Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbýggingum eða bílageymslum. 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 algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Við hönnun leik- og dvalarsvæða skal huga að Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar. 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 byggingum má koma fyrir einkagörðum aðliggjandi íbúða. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsvegg vera sameign.

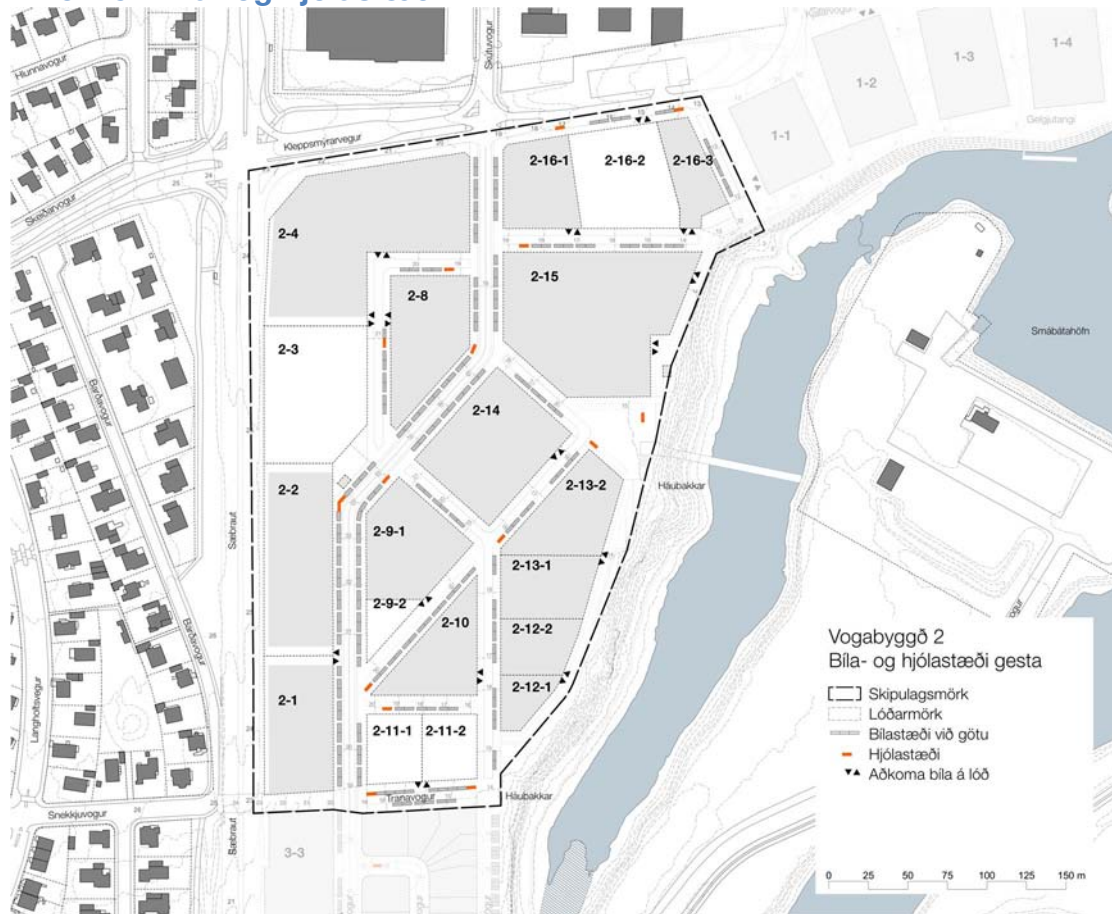


### 3.2.4 Sérnotafletir - einkagarðar

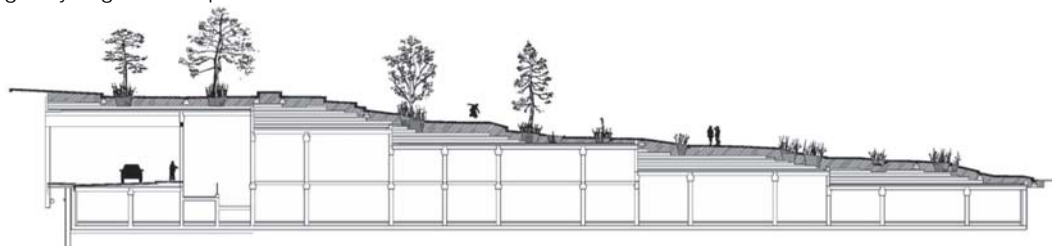
Íbúðum getur fylgt afnotaréttur af lóð / þakgarði í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotafleta íbúða í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

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.

### 3.2.5 Bíla- og hjólastæði



Gerð er krafa um að bíla- og hjólastæði sem tilheyra húsum séu innan viðkomandi lóðar og hluti af heildarbyggingu og skipulagi lóðar. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. 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 mól eða annað yfirborðsefni sem hættu er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum. Við hönnun og útfærslu á bíla- og hjólageymslum skal taka mið af því að garðrymi geta verið þar ofan á.

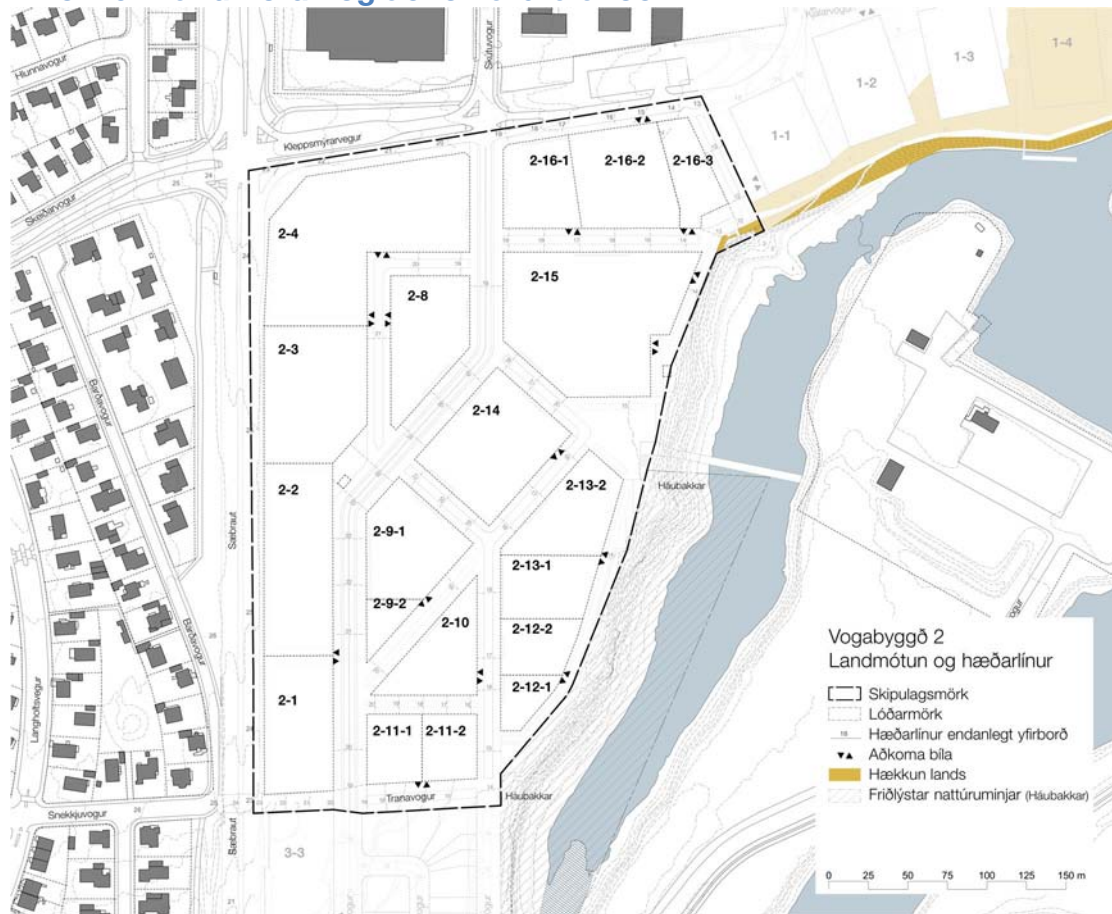


Almenn viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða innan lóðar eru eftirfarandi:

- 1 bílastæði / 100m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði.
- Lágmark eitt bílastæði / 120m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæði.
- Hámark eitt 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 / 130m<sup>2</sup> hótél og 1 bílastæði / 70m<sup>2</sup> ráðstefnuhótél.
- 1 hjólastæði / herbergi íbúðarhúsnæðis í aflokaðri hjólageymslu.
- 1 hjólastæði / 100m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði í aflokaðri hjólageymslu.

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

### 3.2.6 Landmótun og aðkoma bíla á lóð



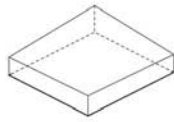
Á skipulagssvæðinu er víða töluverður landhalli. Gefin verða út hæðarblöð sem sýna hæðarsetningu götu á lóðarmörkum og í innkeyrslum fyrir hverja lóð. Gera skal grein fyrir hæðarsetningu lóðar, innkeyrslu á lóð og aðkomu neyðar- og slökkviliðsbíla á lóðarteikningu. Innkeyrsla er að jafnaði þar sem lóðin liggur lægst. Samliggjandi lóðir eru með sameiginlega aðkomu bíla.

Ein aðkoma fyrir bíla er að hverri lóð. Þar sem lóðir eru samliggjandi skal vera ein sameiginleg aðkoma. Lóð 2-15 er sýnd með tvær aðkomur, þar er valkostur að nota aðra eða báðar aðkomur. Gerð er grein fyrir aðkomum á lóðarblöðum fyrir hverja lóð og á yfirlitsmynd „Bíla- og hjólastæði gesta“. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er gerð grein fyrir fjölda bíla- og hjólastæða og hámarks byggingarmagni fyrir bíla- og hjólageymslur. Í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðsluferfi 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.

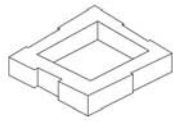
### 3.3 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð

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

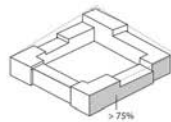
#### 3.3.1 Uppbygging að lóðarmörkum



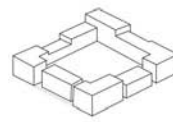
Lóðarmörk afmarka byggingarreit randbyggðar.



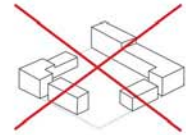
Gefið er upp hámarks byggingarmagn fyrir hverja lóð ásamt þak- og landkóta í hverju horni lóðar. Í sérskilmálum er tilgreindur mögulegur hæðarfjöldi húss t.d. 3-5 hæðir



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

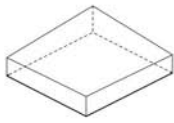


Skipta má húsum í einingar sem takmarkast við að lágmark 75% úthliðar að götu skal vera í lóðarmörkum.

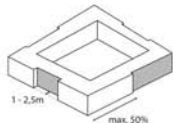


Of mikil uppskipting randbyggðar í aðskilda húshluta að götu raskar heildaryfirbragði. Frávik frá því skulu vera innan 25%. Undantekning frá þessu ákvæði eru þar sem húsgarðar opnast að strandsvæðinu við Drómundarvog.

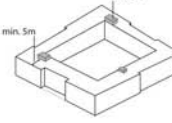
#### 3.3.2 Úthliðar



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



Samfeld 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 randbyggðar.

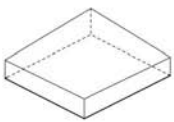


Óheimilt er að byggja svalir eða útbyggingar o.þ.h. á fyrstu hæð að götu. Óheimilt er að hafa svalaganga á götuhlið. Bílageymsla má vera mest 20% af ásýnd jarðhæðar.

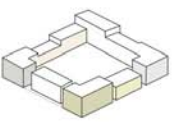


Ekki er heimild fyrir útbyggingar og svalagangar að götu eru óheimililar. Stærð og staðsetning þakbygginga er takmörkuð.

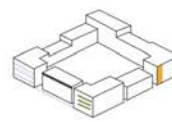
#### 3.3.3 Efnis- og litaval



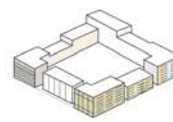
Leiðbeiningar um litaval og efnisnotkun.



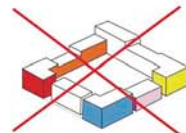
Úthliðar randbyggðar skulu vera í ljósum lit. Nota má mismunandi blæbrigði af hvítum lit. Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun og litavali á öllum lóðum randbyggðar.



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



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



Fylgja skal stefnu um ljóst samræmt yfirbragð randbyggðar.



### 3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu á miðsvæði

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

#### 3.4.1 Uppbygging að Sæbraut og Dugguvogi



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

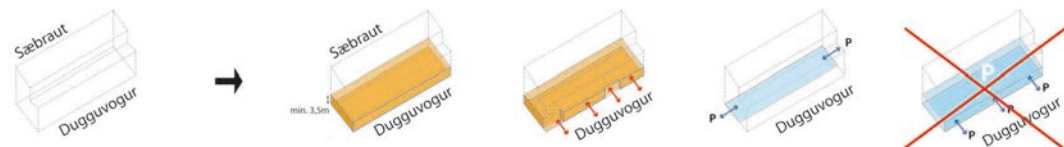
Húsbyggingar næst Sæbraut mynda hljóðvörn vegna umferðarhávaða.

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

Skipta má húsum í einingar sem takmarkast við að lágmark 75% úthliðar húsa að Dugguvogi skal vera í lóðarmörkum.

Óheimilt er að skipta húsum upp í ósamfelldar einingar.

#### 3.4.2 Fyrsta hæð, inngangar og aðkoma bíla



Skilgreining á umfangi fyrstu hæðar.

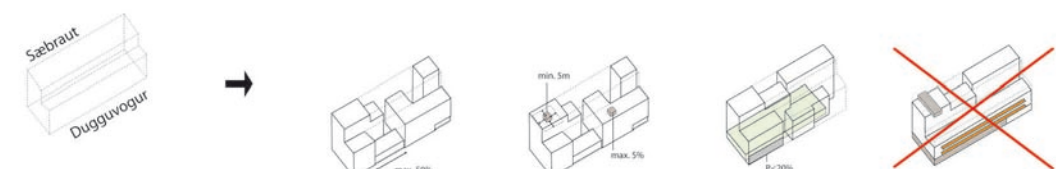
Salarhæð fyrstu hæðar við götu skal ekki vera lægri en 3,5m. Verslun og þjónusta skal vera á fyrstu hæð við Dugguvog. Minnst 50% götuhliðar skal vera með starfsemi sem þjónar almenningi.

Inngangar fyrir þjónustu skulu vera frá Dugguvogi.

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

Óheimilt er að aka inn í bílageymslu frá Dugguvogi.

#### 3.4.3 Innskot, aðkoma og bílastæði



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

Austurhlið bygginga skal vera mest 50% samfelld í lóðarmörkum. Dýpt innskota er minnst 1m og mest 2,5m frá úthlið byggingar.

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

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

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

### 3.5 Efnisnotkun og litaval



Hafa skal umhverfissjónarmið að leiðarljósi við hönnun, uppbyggingu og útfærslu og valin sem umhverfissvænust byggingarefni með minnstan ágang á auðlindir og lágmarks neikvæð áhrif á umhverfi og lýðheilsu. Þetta á við um allan feril efnisins, framleiðslu, notkun og endanlega förgun. Æskilegt er að valin séu endurunnin og endurvinnanleg byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisstærð. Byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma eru óheimil. Einnig er óheimilt að nota þakefni, utanhúsklæðningar og útimálningu sem innihalda zink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb). Þessi ákvæði eru vegna blágrænna ofanvatnslausna. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldsvæn og auðveld í þrifum.

Mælt er til að flest þök séu að stórum hluta þakin gróðri sem hluti af blágrænum ofanvatnslausnum lóðarinnar.

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

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

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

## 4 Sérskilmálar

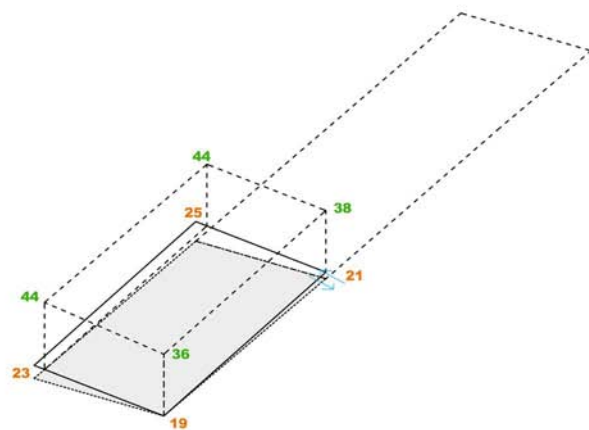
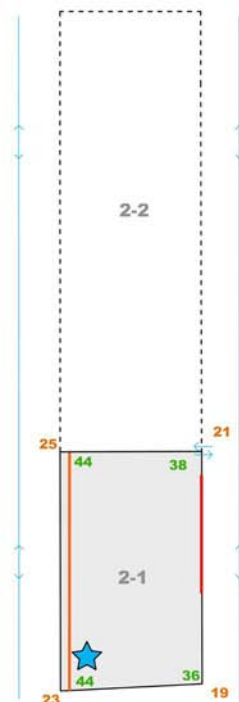
Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er skilgreind stærð bygginga, hámarks- og lágmarks byggingarmagn ofanjarðar og neðanjarðar, þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, hæðarfjöldi, kótahæðir götu við húshorn og hámarks hæðarkóti byggingar á hverju horni lóðarinnar. Einnig er skilgreindur fjöldi íbúða og bíla- og hjólastæða á hverri lóð. Lágmarks umfang gróðurþekju og sameiginleg garðs er skilgreint fyrir hverja lóð.

Bílageymsla og bygging skulu rúmast innan þeirra hæðartakmarkana sem þakkóti í öllum hornum lóðar gefur til kynna. Þakkóti er tilgreindur í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Aðlaga skal aðkomu bifreiða að landslagi og kröfum um algilda hönnun.



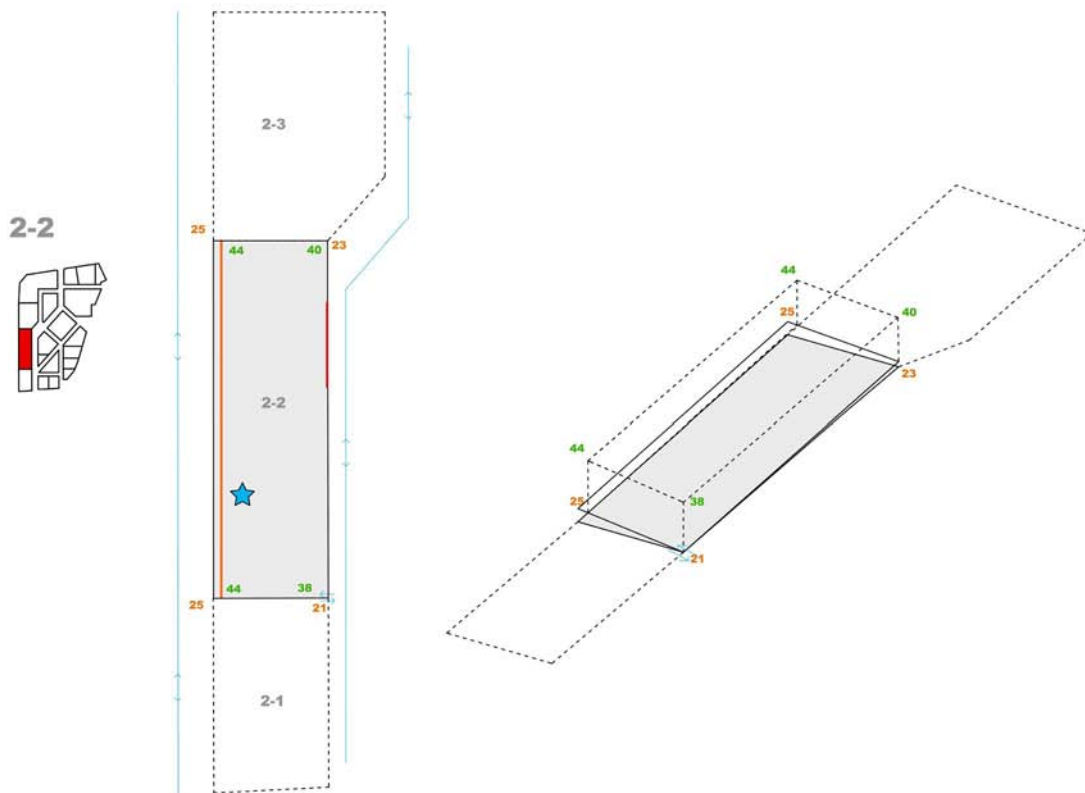
## Lóð 2-1 Miðsvæði

Lóð 2-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	3790		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	12820	8550	A+B rými ofanjarðar og bilageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	9860	6570	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 3hæðir 300m <sup>2</sup>
Bilageymslur m <sup>2</sup>	2960	1970	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
<b>Landnotkun</b>			Miðsvæði Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Dæmi um starfsemi			Nýta má allt að 20% byggingarmagns ofanjarðar fyrir íbúðir Skrifstofur Opinber grunnþjónusta Verlanir og þjónusta Prífalegur smáíðnaður Hótel og veitingarekstur Menningarstarfsemi
<b>Kvaðir</b>			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns Útfærsla skal vera skv. reglum og unnin í samstarfi við Veitur Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-2 / 2-1
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	20	0	Allt að 20% af byggingarmagni ofanjarðar, A+B rými
Leiguíbúðir (þar af)	5	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.	100	67	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		1895	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB



## Lóð 2-2 Miðsvæði

Lóð 2-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	5300		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	17580	11720	A+B rými ofanjarðar og bilageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	13520	9010	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 3hæðir 300m <sup>2</sup>
Bilageymslur m <sup>2</sup>	4060	2707	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
<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 smáíðnaður Hótel og veitingarekstur Menningarstarfsemi
<b>Kvaðir</b>			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns Verndun listaverka Gerðar Helgadóttur á vesturhlið húss Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-2 / 2-1
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	27	0	Allt að 20% af byggingarmagni ofanjarðar, A+B rými
Leiguibúðir (þar af)	7	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.	135	90	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		2650	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB



## Lóð 2-3 Óbreytt bygging og starfsemi

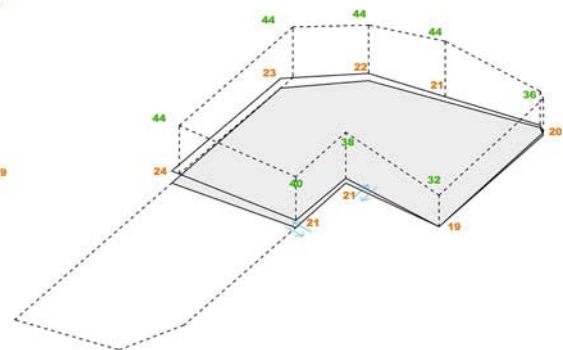
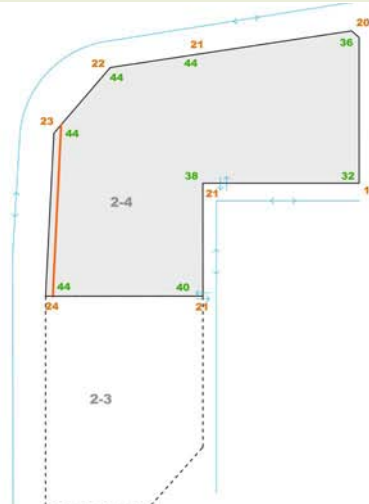
Lóð 2-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	5410		
<b>Kvaðir</b>			Óbreytt bygging og starfsemi Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-3 / 2-4



## Lóð 2-4 Blönduð byggð, miðsvæði og íbúðarbyggð

Lóð 2-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	9560		Lóð er skilgreind sem miðsvæði og íbúðarbyggð
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	21540	14360	A+B rými ofanjarðar og bilageymslur
<b>Skipting byggingarmagns milli miðsvæðis og íbúðarbyggðar</b>			
<b>Miðsvæði</b>			Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	8410	5610	A+B rými, 3-5 hæðir
Bilageymslur m <sup>2</sup>	2520	1680	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
<b>Landnotkun</b>			Miðsvæði
<b>Dæmi um starfsemi</b>			
			<b>Nýta má allt að 20% byggingarmagns ofanjarðar fyrir íbúðir</b>
			Skrifstofur
			Opinber grunnþjónusta
			Verslanir og þjónusta
			Prífalegur smáiðnaður
			Hótel og veitingarekstur
			Menningarstarfsemi
<b>Kvaðir</b>			
			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns
			Próunarmöguleikar fyrirleggjandi byggingar
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-3 / 2-4
<b>Íbúðarbyggð</b>			
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	8480	5653	A+B rými, 3-5 hæðir
Bilageymslur m <sup>2</sup>	2120	1413	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
<b>Landnotkun</b>			
Nýting			Íbúðarbyggð
<b>Dæmi um atvinnustarfsemi</b>			
			<b>Nýta má allt að 20% húsnaðis fyrir atvinnustarfsemi</b>
			Verslanir og veitingastaðir
			Litlar stofnanir
			Prífalegur smáiðnaður
			Skrifstofur
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða, íbúðarbyggð stk.	85	57	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	21	14	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	3	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílast., íbúðarbyggð stk	71	47	
Fjöldi íbúða, miðsvæði stk.	17	0	Allt að 20% af byggingarmagni ofanjarðar
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, miðsvæði stk.	84	56	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>	1910	20%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>	4780	50%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB

2-4



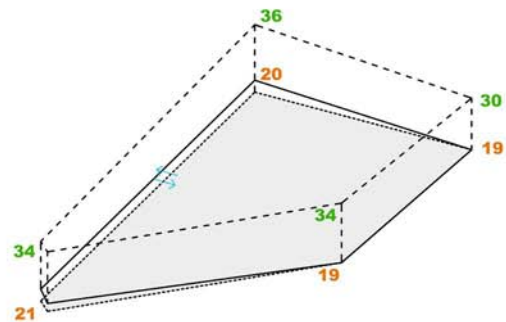
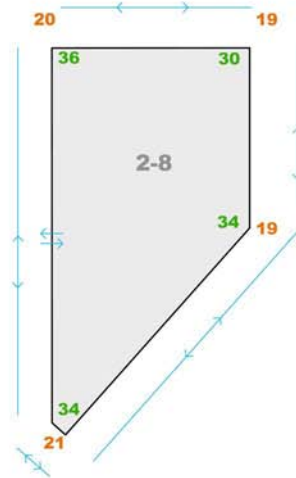
### Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-4



## Lóð 2-8 Íbúðarbyggð

Lóð 2-8	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	3640		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	9110	6070	A+B rými ofanjarðar og bilageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	7290	4860	A+B rými, 3-5 hæðir
Bilageymslur m <sup>2</sup>	1820	1210	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
Dæmi um atvinnustarfsemi		<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b>	
		Verlanir og veitingastaðir	
		Litlar stofnanir	
		Prífalegur smáiðnaður	
		Skrifstofur	
<b>Kvaðir</b>			
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	73	49	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.	61	41	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		730	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		1820	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við aðalgötu

2-8

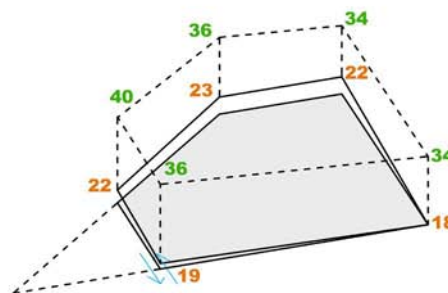
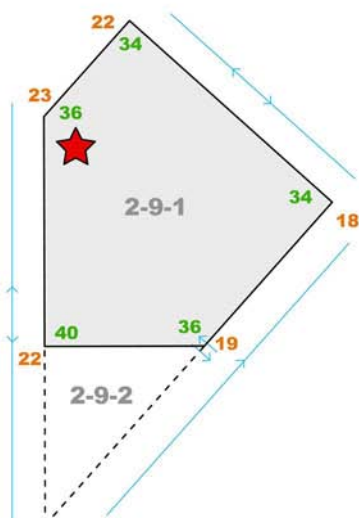




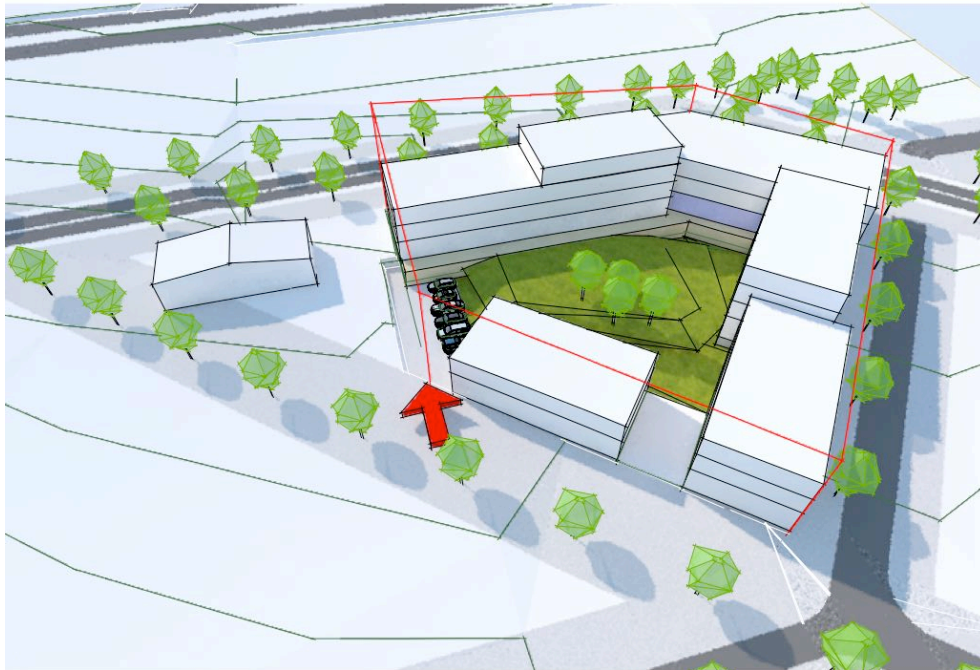
## Lóð 2-9-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2 - 9 - 1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	3430		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	7790	5193	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	6230	4150	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m <sup>2</sup>
Bílageymslur m <sup>2</sup>	1560	1040	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 Þrífalegur smáiðnaður Skrifstofur
<b>Kvaðir</b>			Fjarlægja þarf fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulgi Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-9-1 / 2-9-2
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	62	42	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	35	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>	686	20%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>	1715	50%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við aðalgötu

### 2-9-1



## Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-9-1



## Lóð 2-9-2 Óbreytt bygging og starfsemi

Lóð 2 - 9 - 2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	760		Óbreytt bygging og starfsemi
<b>Kvaðir</b>			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-9-1 / 2-9-2

2-9-2



## Lóð 2-11-1 Óbreytt bygging og starfsemi

Lóð 2-11-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	1520		Óbreytt bygging og starfsemi
<b>Kvaðir</b>			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-11-1 / 2-11-2

2-11-1



## Lóð 2-11-2 Óbreytt bygging og starfsemi

Lóð 2-11-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	1450		Óbreytt bygging og starfsemi
<b>Kvaðir</b>			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-11-1 / 2-11-2 Varðveislumat, áhugavert iðnaðarhúsnæði

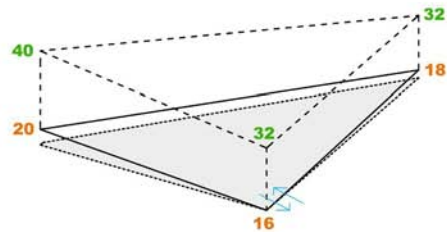
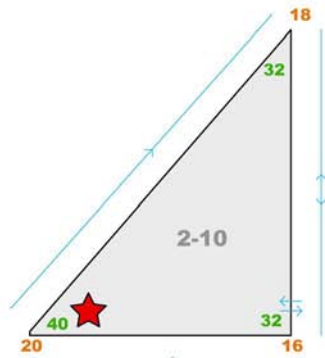
2-11-2



## Lóð 2-10 Íbúðarbyggð

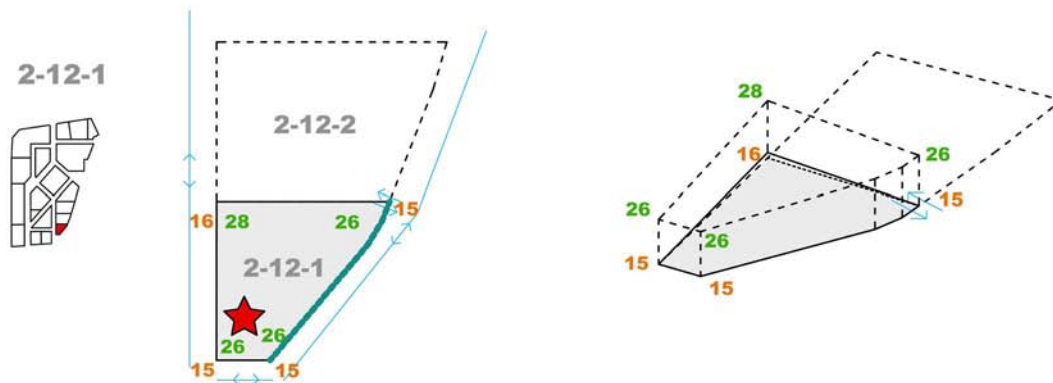
Lóð 2-10	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	2580		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	5800	3870	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	4640	3090	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m <sup>2</sup>
Bílageymslur m <sup>2</sup>	1160	770	Hjólageymslur eru 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 Þrífalegur smáiðnaður Skrifstofur
<b>Kvaðir</b>			Fjarlægja þarf fyririggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulgi
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	46	31	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	12	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	2	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	39	26	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		520	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		1290	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við aðalgötu

2-10



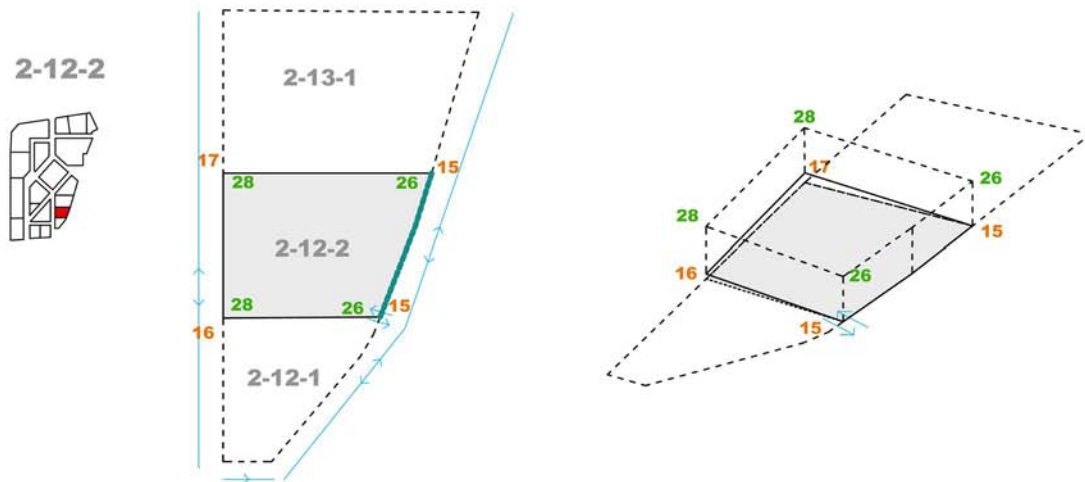
## Lóð 2-12-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	950		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	2020	1350	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	1620	1080	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m <sup>2</sup>	400	270	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 Þrífalegur smáiðnaður Skrifstofur
<b>Kvaðir</b>			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2 Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	16	11	
Leiguíbúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	14	9	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		190	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		475	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			



## Lóð 2-12-2 Íbúðarbyggð

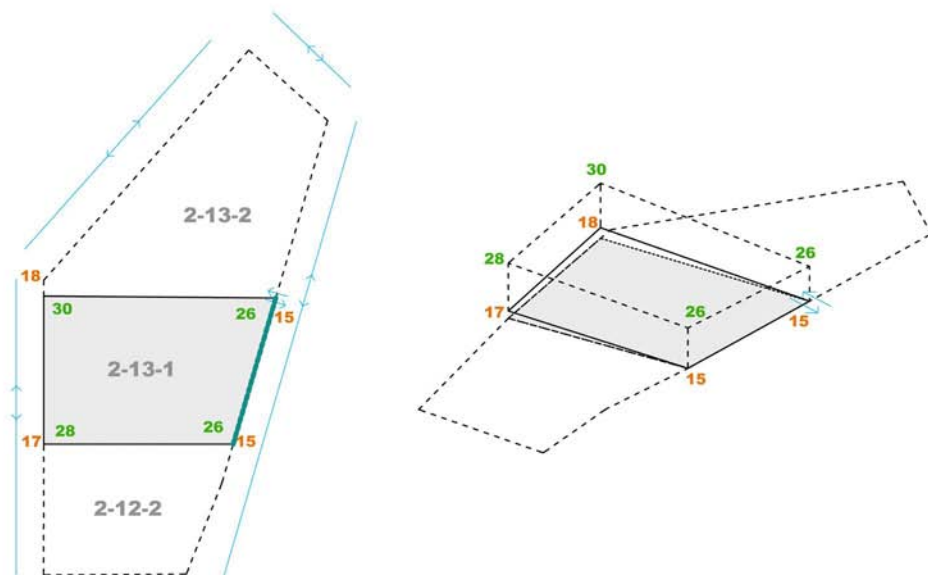
Lóð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	1630		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	3480	2320	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	2780	1850	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m <sup>2</sup>	700	470	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
Dæmi um atvinnustarfsemi			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b> Verslanir og veitingastaðir Litlar stofnanir Þrífalegur smáiðnaður Skrifstofur
<b>Kvaðir</b>			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2 Varðveislumat, áhugavert dæmi um iðnaðarhúsnæði Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	28	19	
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.	23	15	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		330	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m <sup>2</sup>		815	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			



## Lóð 2-13-1 Íbúðarbyggð

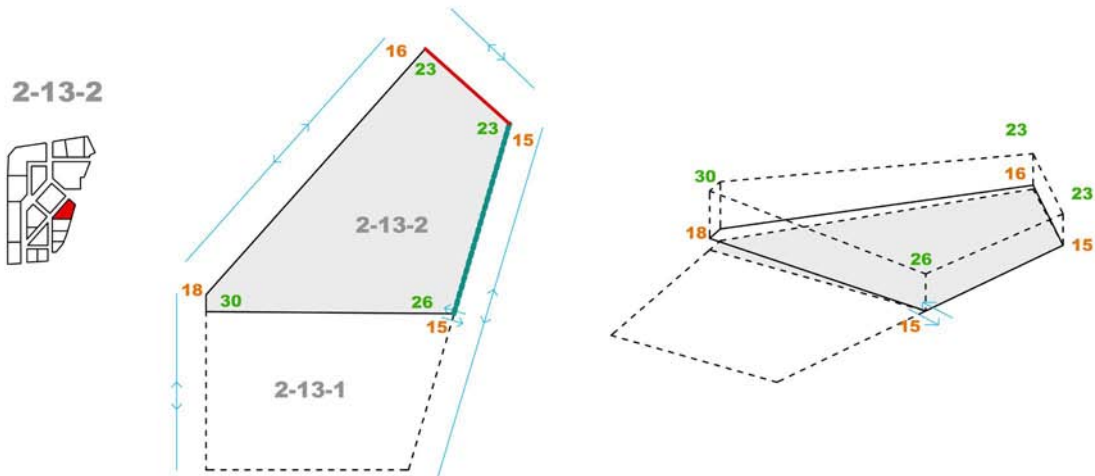
Lóð 2-13-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	2310		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	4150	3040	A+B rými ofanjarðar og bilageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3440	3040	A+B rými, 3-4 hæðir
Bilageymslur m <sup>2</sup>	710	0	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
Dæmi um atvinnustarfsemi			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b> Verlanir og veitingastaðir Litlar stofnanir Þrifalegur smáiðnaður Skrifstofur
Flatarmál fyrirleggjandi húsa m <sup>2</sup>	3.041		Brúttóflötur 3263 Birt stærð 3021,7
<b>Kvaðir</b>	742 m <sup>2</sup>		Fjarlægja þarf austasta hluta byggingar til að framfylgja deiliskipulgi Þróunarmöguleikar fyrirleggjandi byggingar Opinn garður í tengslum við strandgötu, lágmark 500 m <sup>2</sup> Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2 Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-13-1 / 2-13-2
<b>Skilmálar</b>			
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 <sup>2</sup>		460	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		1155	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

2-13-1



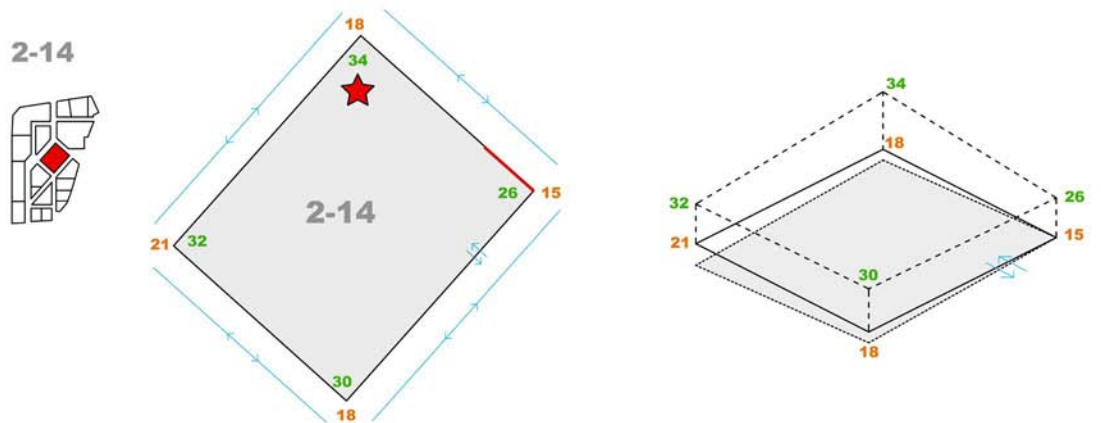
## Lóð 2-13-2 Íbúðarbyggð

Lóð 2-13-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	2900		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	5910	3940	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	4730	3150	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m <sup>2</sup>	1180	790	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
Dæmi um atvinnustarfsemi			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b> Verlanir og veitingastaðir Litlar stofnanir Þrífalegur smáiðnaður Skrifstofur
<b>Kvaðir</b>			Fjarlægja þarf fyrirleggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulgi Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2 Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-13-1 / 2-13-2
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	47	32	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	12	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	2	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	39	26	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		580	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		1450	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			



## Lóð 2-14 Íbúðarbyggð

Lóð 2-14	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	4960		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	11340	7560	A+B rými ofanjarðar og bíla- og hjólageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	9070	6050	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m <sup>2</sup>
Bílageymslur m <sup>2</sup>	2270	1510	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 Þrífalegur smáiðnaður Skrifstofur
<b>Kvaðir</b>			Fjarlægja þarf fyririggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulgi
<b>Skilmálar</b>			
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 <sup>2</sup>		990	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		2480	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við aðalgötu





Dæmi um uppbygginu, lóð 2-14



Grunnmynd 3. hæð



Íbúðaflokkur	65
Modúllatareð	122 m <sup>2</sup>
Grm-K hæð	694 m <sup>2</sup>
Grm-1 hæð	1.918 m <sup>2</sup>
Grm-2 hæð	2.166 m <sup>2</sup>
Grm-3 hæð	1.453 m <sup>2</sup>
Grm-4 hæð	543 m <sup>2</sup>
Samtíð buðir	6.774 m <sup>2</sup>
Grm-K hæð	280 m <sup>2</sup>
Grm-1 hæð	354 m <sup>2</sup>
Venslunarymsi	834 m <sup>2</sup>
Samsagn	1.140 m <sup>2</sup>
Bláeyrnsla	2.173 m <sup>2</sup>
Platanáir ári bláeyrnslu	8.748 m <sup>2</sup>
Hæð	10.921 m <sup>2</sup>
P-Lágmark	63

Vogabyggð 2 Dæmi 2-14  
 Efri hæðir / snið



Grunnmynd 2. hæð



Vogabyggð 2 Dæmi 2-14  
 Götuhæðir / útlit



Grunnmynd 1. hæð

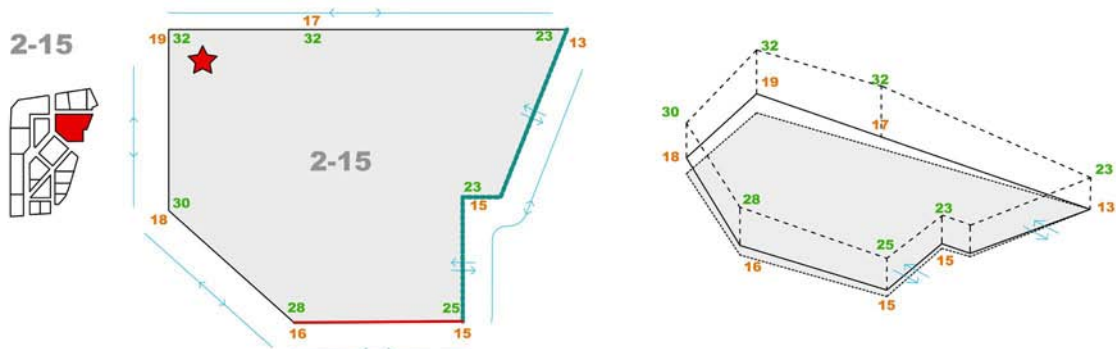


Grunnmynd jarðhæð



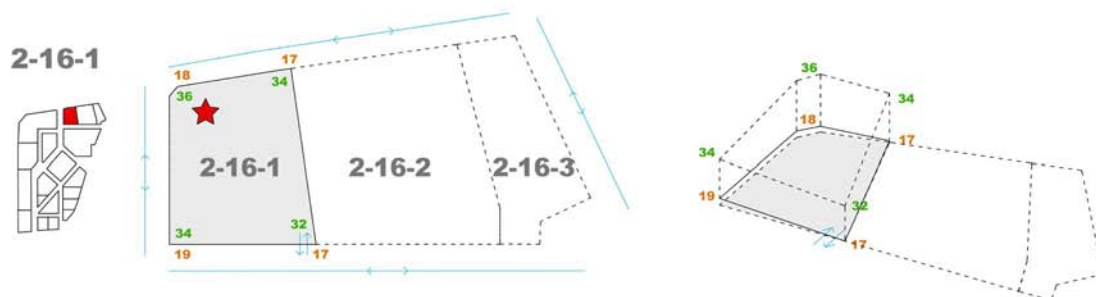
## Lóð 2-15 Íbúðarbyggð

Lóð 2-15	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	9000		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	20290	13527	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	16230	10820	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m <sup>2</sup>
Bílageymslur m <sup>2</sup>	4060	2710	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 Þrífalegur smáiðnaður Skrifstofur
<b>Kvaðir</b>			Fjarlægja þarf fyririggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulgi
<b>Skilmálar</b>			
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 <sup>2</sup>		1800	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		4500	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við aðalgötu



## Lóð 2-16-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	2540		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	6360	4240	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	5090	3390	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m <sup>2</sup>
Bílageymslur m <sup>2</sup>	1270	847	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
Dæmi um atvinnustarfsemi			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b> Verlanir og veitingastaðir Lítlar stofnanir Prífalegur smáíðnaður Skrifstofur
<b>Kvaðir</b>			Samhæfa hönnun / uppbyggingu með lóðum 2-16-2, 2-16-3
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	51	34	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguibúðir (þar af)	13	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	51	34	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		510	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		1270	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB



## Lóð 2-16-2 Óbreytt bygging og starfsemi

Lóð 2-16-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	2-16-2
Lóð m <sup>2</sup>	2540		Óbreytt bygging og starfsemi	

## Lóð 2-16-3 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	1740		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	3560	2520	A+B rými ofanjarðar og bílageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	2850	2020	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m <sup>2</sup>	710	500	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð

Dæmi um atvinnustarfsemi	<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b> Verlanir og veitingastaðir Lítlar stofnanir Þrífalegur smáiðnaður Skrifstofur
--------------------------	--

<b>Kvaðir</b>	Samhæfa hönnun / uppbyggingu með lóðum 2-16-2, 2-16-3
---------------	---

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	29	19	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguibúðir (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 <sup>2</sup>		350	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m <sup>2</sup>		870	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB

