

DEILISKIPULAG BREYTING - 01

05. 07. 2017

VOGABYGGÐ SVÆÐI 2

Meðfylgjandi er sundurliðun á byggingarmagni sem við teljum nauðsynlegt neðanjarðar á lóðum 2-8, 2-14 og 2-15 í Vogabyggð.

Lóð 2-15

	fjöldi	Meðalstærð	Samtals	
Geymslur	162	9	1458	
Hjólageymslur	2	150	300	
Tæknirými og gangar	2	150	300	
Bílastæði í bílakjallara	162	35	5670	
			7728	

Lóð 2-8

	fjöldi	Meðalstærð	Samtals	
Geymslur	73	9	657	
Hjólageymslur	2	100	200	
Tæknirými og gangar	2	100	200	
Bílastæði í bílakjallara	73	35	2555	
			3612	

Lóð 2-14

	fjöldi	Meðalstærð	Samtals	
Geymslur	91	9	819	
Hjólageymslur	1	150	150	
Tæknirými og gangar	1	150	150	
Bílastæði í bílakjallara	91	32	2912	
			4031	

Jafnframt teljum við það mikilvægt að fyrir liggi þ. 5. Júlí þegar tillagan verður tekin fyrir í Skipulagsráði hversu langan tíma embættismenn ætla sér í ferlið. Við ítrekum jafnframt að það væri æskilegt ef hægt væri að koma hluta bílastæða fyrir á lóð ofanjarðar. Slíkar heimildir myndu minnka þörfina fyrir aukið byggignarmagn neðanjarðar.

1 Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru almennir skilmálar sem eiga við uppbyggingu á öllum lóðum og sérskilmálar fyrir hverja lóð. Í sérskilmálum er gerð grein fyrir kvöðum, tilmælum og heimildum eins og starfsemi, fjölda íbúða, bíla- og hjólastæða, hæð húsa, byggingarlínnum og byggingarmagni (A+B rými) fyrir húsnæði, **bílageymslur og byggingar neðanjarðar** skv. ÍST 50. **Byggingarmagns húsnæðis má nýta ofan og neðanjarðar. Skilyrt notkun er á byggingum neðanjarðar fyrir geymslur, hjólageymslur og tæknirými.**

Deiliskipulags- númer lóðar	Stærð lóðar m ²	Húsnæði miðsvæði, A+B rými m ²	Húsnæði íbúðarbyggð, A+B rými m ²	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- geymslur A+B rými m ²	Byggingar neðanjarðar A+B rými m ²	Heildar- byggingarmagn m ²
2-1	4.100	11.670		23	117	3.500		15.170
2-2	5.000	11.710		23	117	3.510		15.220
2-3	5.410	4.198		-	42	-		4.198
2-4	3.930	8.410		17	84	2.520		10.930
2-4	5.630		8.480	85	85	2.970	1.270	12.720
2-8	3.630		7.250	73	73	2.540	1.090	10.880
2-9-1	3.410		6.200	62	62	2.170	930	9.300
2-9-2	760		1.560	16	16	550	230	2.340
2-10	2.580		4.640	46	46	1.620	700	6.960
2-11-1	1.385		1.048	-	9	-		1.048
2-11-2	1.580		866	-	7	-		866
2-12-1	950		1.620	16	16	570	240	2.430
2-12-2	1.630		972	-	8	-		972
2-13-1	2.050		3.442	34	34	710	520	4.672
2-13-2	2.900		4.730	47	47	1.660	710	7.100
2-14	4.960		9.070	91	91	3.180	1.360	13.610
2-15	9.000		16.230	162	162	5.680	2.430	24.340
2-16-1	2.540		5.090	51	51	1.780	760	7.630
2-16-2	3.870		2.594	-	22	-		2.594
2-16-3	1.670		2.840	28	28	990	430	4.260
Samtals	66.985	35.988	76.631	775	1.117	33.950	10.670	157.239

Upplýsingar um byggingarmagn og fjölda íbúða og bílastæða á hverri lóð

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

Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Breyting 01 - Dags: 05 07 2017

4 Sérskilmálar

Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er skilgreint hámarks og lágmarks byggingarmagn húsnæðis, bílageymslna og byggingar neðanjarðar (A+B rými) þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50 með kjöllum. Einnig er skilgreindur fjöldi íbúða og bílastæða á hverri lóð, hæð húsa, starfsemi og lágmarksumfang gróðurpekju og sameiginlegs garðs.

Byggingarmagn neðanjarðar er sá hluti húsnæðis sem er alveg eða að miklu leyti neðanjarðar. Rými með meira en 50% úthliðar niðurgrafna miðað við aðliggjandi land telst vera húsnæði neðanjarðar. Heimild til að nýta byggingarmagn neðanjarðar er með þeim skilyrðum að þar mega einungis vera geymslur, hjólageymslur og tæknirými. Ekki er heimild til að nýta það byggingarmagn á neinn annan hátt. Byggingarmagn neðanjarðar er hluti af hámarksbyggingarmagni húsnæðis og bílageymslu (A+B rými) og má einungis nýta neðanjarðar.

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

Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Breyting 01 - Dags: 05 07 2017

Lóð 2-8 Íbúðarbyggð

Lóð 2-8	Hámark	Lágmark	Athugasemdir	Stærð fyrir breytingu
Lóð m ²	3630			
Heildarbyggingarmagn m ²	10880	7250	Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar	9060
Byggingarmagn m ²	7250	4830	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1h 100m ²	
Bílageymslur m ²	2540	1690	Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²	1810
Byggingar neðanjarðar m ²	1090		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými	Hluti bygg.magn
Landnotkun			Íbúðarbyggð	
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi	
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta	
Kvaðir				
Skilmálar				
Fjöldi íbúða stk.	73	48	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %	
Leiguíbúðir (þar af)	18	12	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir	
Félagsbústaðir (þar af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir	
Fjöldi bílastæða stk.	73	48	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð	60
Sameiginlegur garður m ²		730	20% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Gróðurpekja m ²		1815	50% af flatarmáli lóðar er lágmark	
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog	

Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því a.m.k. 90% allra nýrra íbúða byggist innan núverandi þéttbýlismarka. Fyrir þessu uppbyggingu eru skilgreind þróunarsvæði, m.a. við Elliðaárvog og Klippismyrarvegur. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af þessu þróunarsvæði.

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breytti landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og athafnasvæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurestur. Vogabyggð er deiliskipulag í fleiri átöngum. Svæði 2 í Vogabyggð er fyrsti deiliskipulagsáttanginn.

Deiliskipulag Vogabyggðar ákveður byggðamynstur, landnotkun og setur skilmála um yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði gera grein fyrir samgöngum, hliða- og blástæðum, úttæslu gagna, hliða- og göngustígum og almenningsrymum, þ.m.t. leiksvæðum ásamt sorphöfu og veiturferum. Í Skilmálum húsbýgginga og mannvirka á lóð er gerð grein fyrir umfangi þ.e. byggingarmagni og hæðum húsa, ásamt öðrum viðmiðum og kvóðum.

Stefna og markmið

Innst við Elliðaárvog er einstak tækifæri til uppbyggingar borgarumhverfis með vistvænar áherslur. Vogabyggð skal einnast af þéttbýggð og fjölbreyttri blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samspili við strandsvæði Elliðaárvegs. Góð hönnun og vörðug úttæsla mannvirka, gagna, stíga, almenningsryma og strandsvæða endurspeglar gæði umhverfis og samfélags. Mörkuð er stefna um gæði byggðar, vistvænar samgöngur, úrgangsstjórnun og sjálfbærni nýtingu orku og auðlinda. Skipulagið stuðlar að stöðvan metnaðarfullrar byggðar sem myndar umgjöru um staðaranda og áhugavert borgarlíf. Þar skulu vera góð almenningsrymi. Markmiðið er vistvænt og heilbriggt borgarumhverfi með áherslu á lífsgæði og lýðheilsu.

Stefna deiliskipulagsins er þrjúþétt og byggir á meginstöðum sjálfbærrar þróunar:

- Umhverfisleg, stefnt er að vistvænu og gróðurseðu hverfi með þéttu og blandaðri byggð sem nýtir orku og auðlindir á býrgan hátt með áherslu á vistvænar samgöngur.
- Hagran, stefnt er að hverfi með hagskvæmt og fjölbreytt húsnæði fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi, innan hverfisins er verslun og þjónusta í göngufæri.
- Samfélagsleg, stefnt er að hverfi fyrir fjölbreytt mannlíf og blöndun íbúðar og atvinnustarfsemi.

Áherslur og leiðarlýs

Áherslur og leiðarlýs deiliskipulagsins eru í samræmi við höfuðflökka Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um vistvæna byggð.

Samfélag

Blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Fjölbreyttar íbúðargerðir. Húsnæði fyrir alls konar fólk.

Gæði byggðar

3-5 hæða randbyggð. Heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakræfi. Útsýni frá sem flestum íbúðum. Góð byggingarlist, vörðug hönnun og framkvæmd.

Útirympi, græn svæði, strandsvæði

Almenningsrymi með áherslu á sörlíka staði, skjólmyndun og uppblitun. Almenningsrymi t.d. götur, torg og garðar þjóni íbúum og gestum. List í almenningsrymum.

Samgöngur

Vistvænar samgöngur eru í forgangi, þ.e. umferð gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur. Tenging við Elliðaárdal, Elliðaárósa, smábátahöfnina og aðliggjandi íbúðarhverfi. Tenging við fyrirhugaðan þróunar- og samgönguás og skiptistöð strætisvagna. Blástæði í samræmi við borgarmiðað gatnakræfi og heildstæðar götumyndir.

Vistkerfi og minjar

Að nýta sérstöðu svæðisins og næsta nágrennis. Stuðla að náttúrulegu flæði sjávar við strandsvæðin. Styrkja teki svæðisins, auk gróðurþekju og lífræðilegra fjölbreytni.

Orka og auðlindir

Ábyrg landnotkun. Öflavattislausnir. Stuðla að sjálfbærni nýtingu orku og auðlinda.

Húsbýggingar og mannvirki á lóð

Gæðakröfur til hönnunar og úttæslu. Fjölbreyttar íbúðargerðir. Sveigjanlegir notkunarmöguleikar íbúðar og atvinnuhúsnæðis.

Umhverfismat áætlana

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

Efirlitáhrif umhverfisáhrifa hafa verið metin við breytingu á aðalskipulagi og við gerð deiliskipulags:

- Ásýnd svæðisins.
- Hjóðvist.
- Umferð.
- Verndarsvæði, náttúruminjar.
- Frávetta, öflavattislausnir, áhrif yfirborðsvatns.
- Náttúruvá, hækkun sjávarstöðu.

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

Gögn deiliskipulags:

Deiliskipulag er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði.

Par er gerð grein fyrir samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, stefnumörkun og markmiðum deiliskipulagsins ásamt skilmálum fyrir innviði hverfisins, þ.e. úttæslu á almenningsrymum, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Skýringarmyndir og leiðbeinandi úttæslur koma fram í almenni greinargerð.

Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

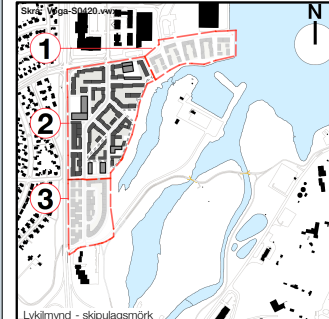
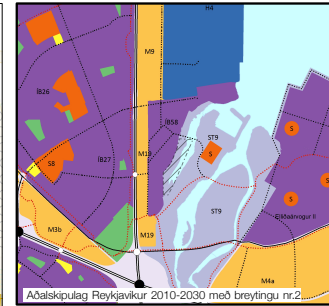
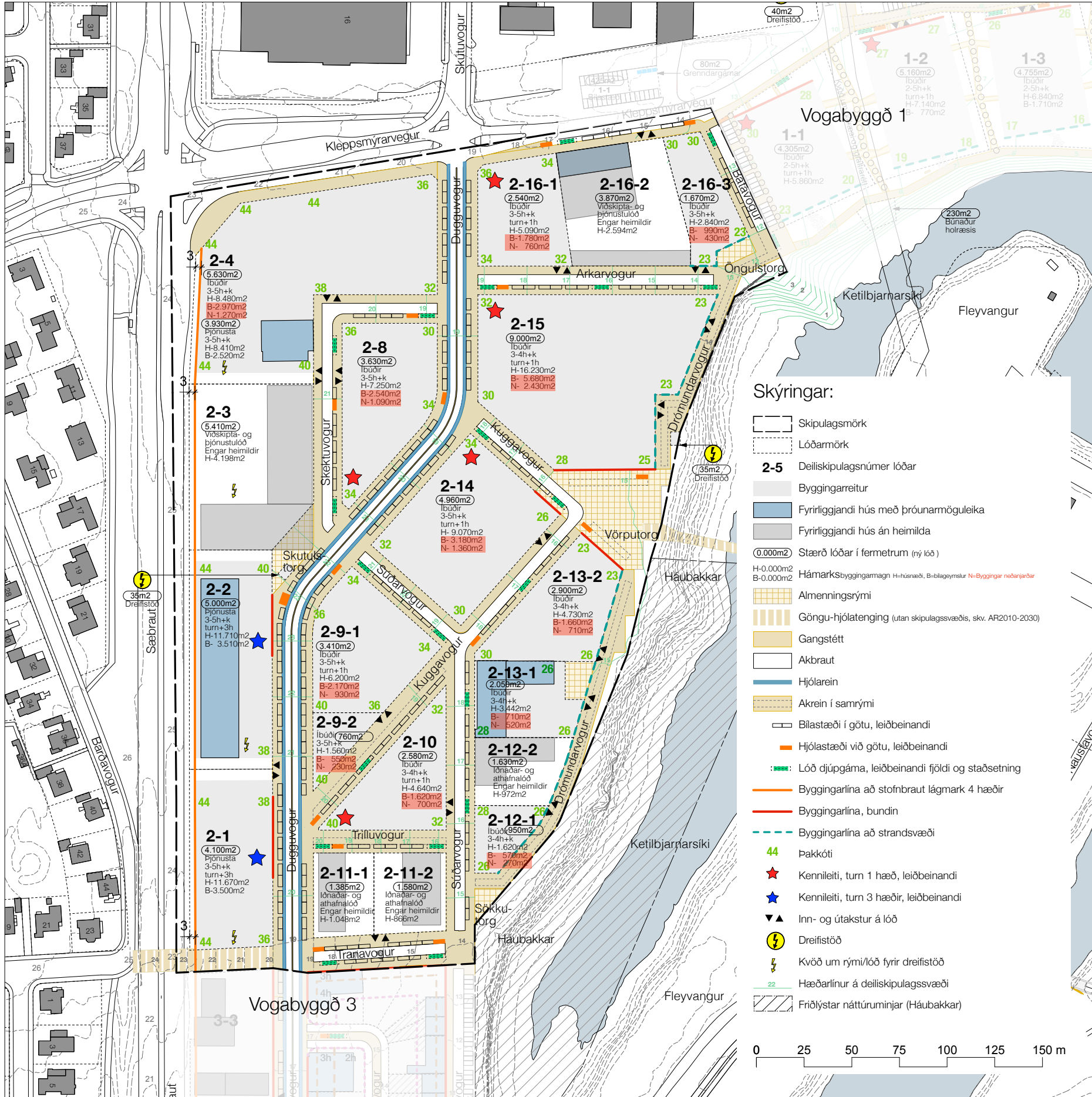
Par er gerð grein fyrir byggingarmagni, hámarks og lágmarks fjölda íbúða og blástæða, startsemi og kvóðum. Par er lýst uppbyggingu og efnisváli. Skýringarmyndir og leiðbeinandi úttæslur koma fram í skilmálum.

Deiliskipulagsuppráttur skv. almörkun skipulags- og matskýsingar.

Skýringargögn sýna snéðingar í gegnum skipulagssvæði, skuggavarp, þrívíddarmyndir og leiðbeinandi úttæslur.

Fylgiskjöl með deiliskipulagi: Vogabyggð – Svæði 1-3 – Bygðakönnun – Fornleifaskrá og húskönnun – Reykjavík 2016 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171

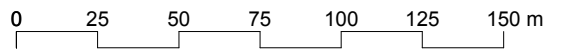
Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSO Raðgjafi



Útg. Skýring: B01 Byggingarmagn aukð í íbúðarbyggð, nýr fjókkar byggingar neðargarðar + 15% af byggingarmagn, blageymslur + 23% blástæðum fjölga 050717 sm. hoa

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- 2-5 Deiliskipulagsnúmer lóðar
- Byggingarreitur
- Fyrirliggjandi hús með þróunarmöguleika
- Fyrirliggjandi hús án heimilda
- 0.000m² Stærð lóðar í fermetrum (ný lóð)
- H-0.000m² B-0.000m² Hámarksbyggingarmagn H=húsnæði, B=blageymslur N=Byggingar neðargarðar
- Almenningsrymi
- Göngu-hjólateging (utan skipulagssvæðis, skv. AR2010-2030)
- Gangstétt
- Akbraut
- Hjólaerein
- Akrein í samrymi
- Bilastæði í götu, leiðbeinandi
- Hjólastæði við götu, leiðbeinandi
- Lóð djúpgáma, leiðbeinandi fjöldi og staðsetning
- Byggingarlína að stofnbraut lágmark 4 hæðir
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarlína að strandsvæði
- 44 Pakkóti
- ★ Kennileiti, turn 1 hæð, leiðbeinandi
- ★ Kennileiti, turn 3 hæðir, leiðbeinandi
- ▼▲ Inn- og útastur á lóð
- ⚡ Dreifistöð
- Kvöð um rými/lóð fyrir dreifistöð
- 22 Hæðarlínur á deiliskipulagssvæði
- Fríðlystar náttúruminjar (Háubakkar)



Vogabyggð 2 Deiliskipulagsuppráttur

Efni: LUKR - 3 12 2014
 Kortagrunnur: 1:1000-A1 1:2000-A3
 Mælikvarði: Deiliskipulag
 Dagssetning: 05 07 2017
 Teikningarnúmer: 4180 S0420
 Útgáfa: Breyting 01
 Teikning 1 af 4



Skipulagshöfundar:

javantspijker
 Urbanism Architecture Research by



Teiknistofnan TRÖÐ