

# Vogabyggð - svæði 2



Skipulagsstofnun

Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði

Útgáfa 13 - 02 02 2017



Skipulagsstofnun

Mótt.: - 1. mars 2017

Málnr.





<b>9 Orka og auðlindir</b>	<b>47</b>
9.1 Vatns- og orkunotkun	47
9.2 Loftgæði og loftslagsbreytingar	47
9.3 Byggingarefni	47
9.4 Meðhöndlun úrgangs	48
9.4.1 Meðhöndlun úrgangs á framkvæmdatíma	48
9.4.2 Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi	48
9.4.3 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum	48
9.4.4 Sorphirða frá íbúðarbyggð - Aðkoma sorpbíla	49
9.5 Ofanvatnslausnir	50
9.5.1 Meðhöndlun yfirborðsvatns	51
9.5.2 Meðhöndlun regnvatns á byggingum og almenningsrymum	52
<b>10 Veitur og fjarskipti</b>	<b>53</b>
10.1 Fráveita	53
10.2 Drenlagir og húsbrennar	53
10.3 Kalt neysluvatn	53
10.4 Heitt neysluvatn	53
10.5 Raf- og fjarskiptalagnir	53
10.6 Dreifistöðvar og götulyking	54
<b>11 Samráð við undirbúning deiliskipulagsáætlunar</b>	<b>55</b>
<b>12 Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími</b>	<b>56</b>
12.1 Skipulagssvæðið við gildistöku deiliskipulags	56
12.2 Fyrsti framkvæmdaáfangi	57
12.3 Annar framkvæmdaáfangi	58
12.4 Vogabyggð fullbyggð	59



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

# Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði  
Útgáfa: 13- Dags:02 02 2017



## Samþykktar- og staðfestingarferli

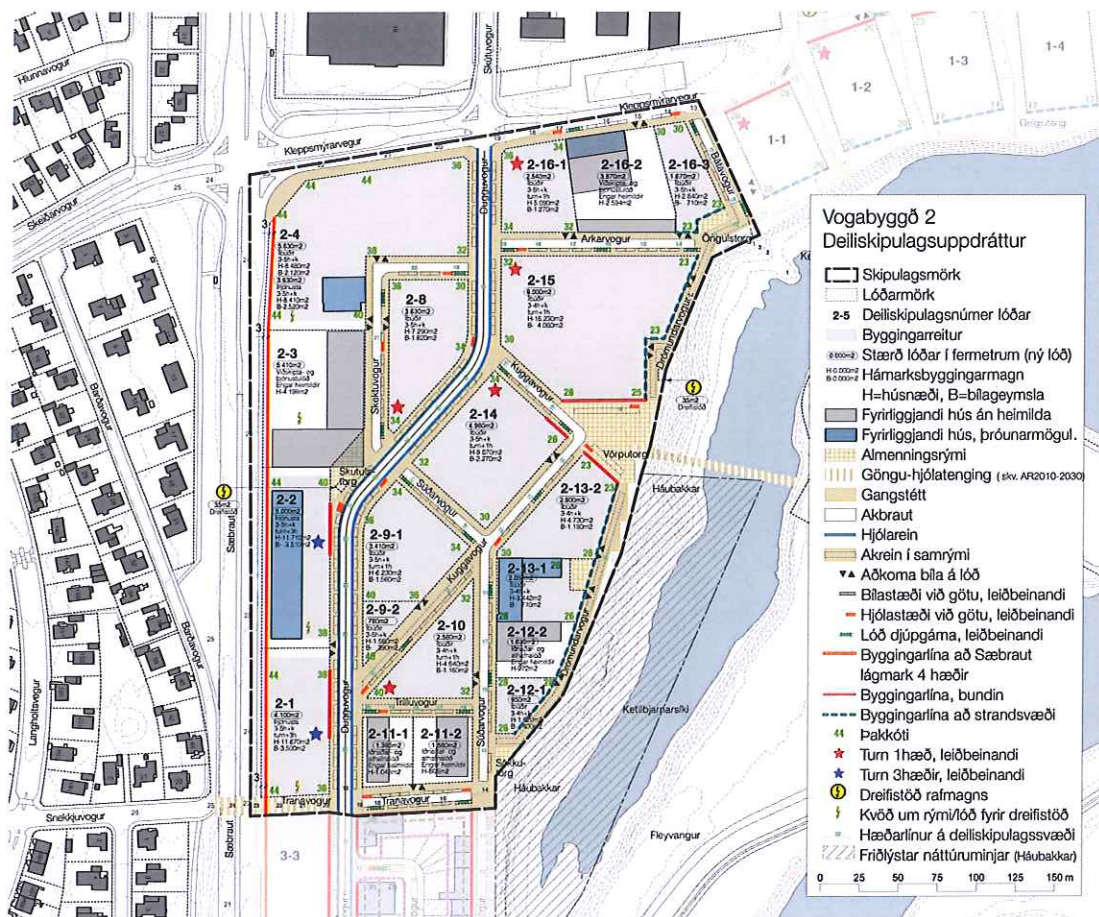
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga

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\_\_\_\_\_.



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

## Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði  
Útgáfa: 13- Dags:02 02 2017



Vogabyggð yfirlitsmynd



## 1 Forsendur – almenn greinargerð

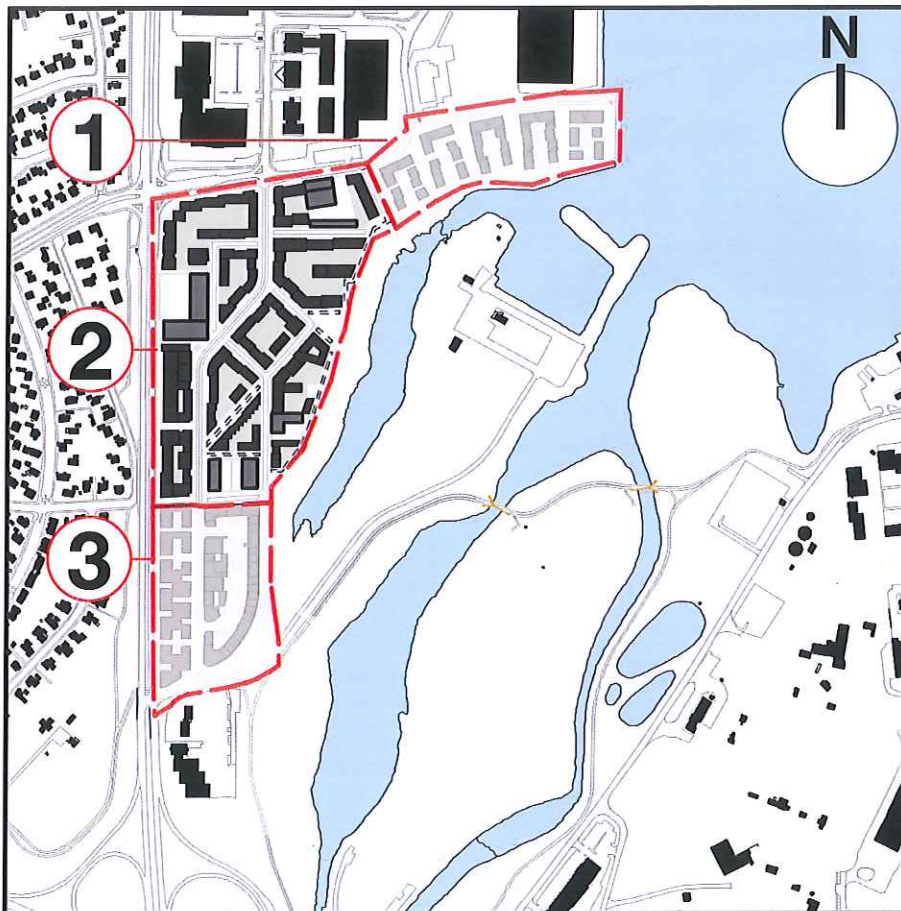
Almenn greinargerð lýsir uppbyggingu og innviðum Vogabyggðar sem heild. Gerð er grein fyrir samfélagslegum þáttum, gæði byggðar, almenningssvæðum, samgöngum og öðrum innviðum.

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

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

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

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

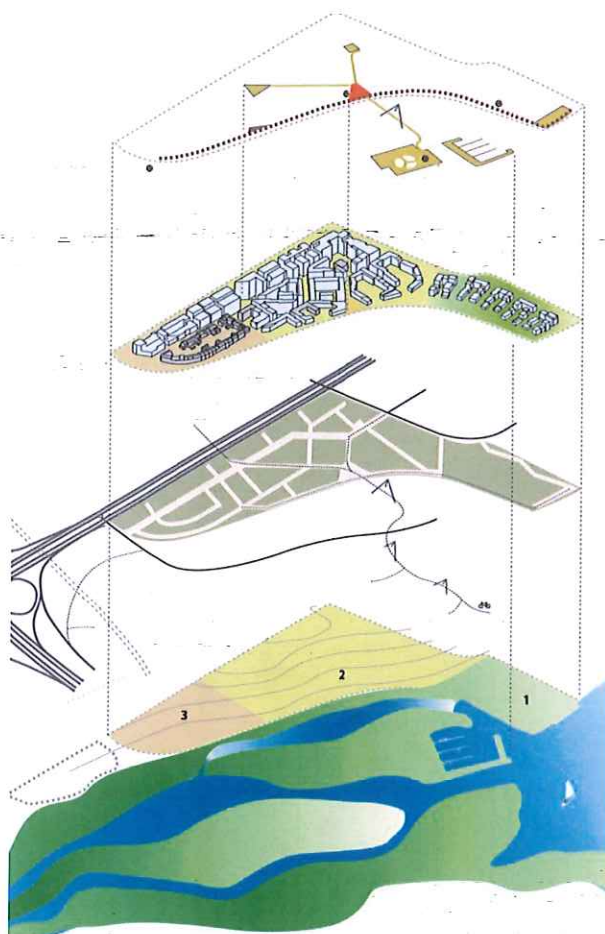


## 1.1 Inngangur

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

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

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



### Staðarandi: samfélag við sjó

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

### Þétt borgarbyggð

Deiliskipulagssvæði Vogabyggðar mynda heilsteyp borgarumhverfi í mannskjulegum mælikvarða þar sem hvert svæði hefur sín sérkenni:

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

### Samgöngukerfi og tengingar

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

### Landslag og landkostir

Markmið skipulags Vogabyggðar er að mykja andstæður á milli byggðra og óbyggðra svæða. Landkostir á svæðinu, s.s. töluverður landhalli er nýttur á þann veg að sem flestir íbúar hverfisins njóti útsýnis. Þrjú svæði í borgarlandslaginu eru skilgreind, hvert með sína kosti: 1. Grænt íbúðarhverfi, 2. Blandað borgarhverfi, 3. Endurmótun núverandi byggðar. Einkenni þessa hverfis er einstök fjallasýn og nálægð við hafið.

## 1.2 Forsaga

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

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



### 1.3 Hugmyndasamkeppni um Vogabyggð

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

### 1.4 Rammaskipulag

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

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

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

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



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

## 2 Vogabyggð

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

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breyttri landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og athafnasvæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur. Vogabyggð er deiliskipulögð í fleiri áföngum. Svæði 2 í Vogabyggð er fyrsti deiliskipulagsáfanginn.

### 2.1 Deiliskipulag

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

Sveitarfélag: Reykjavíkurborg

Heiti skipulags: **Vogabyggð – svæði 2**

Skipulagsstig: Deiliskipulag

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

Gögn deiliskipulags:

- **Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði.** Þar er gerð grein fyrir samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, stefnumörkun og markmiðum deiliskipulagsins ásamt skilmálum fyrir innviði hverfisins, þ.e. útfærslu á almenningsrýmum, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í almennri greinargerð.
- **Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.** Þar er gerð grein fyrir byggingarmagni, hámarks og lágmarks fjölda íbúða og bílastæða, starfsemi og kvöðum. Þar er lýst uppbyggingu og efnisvali. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í skilmálum.
- **Deiliskipulagsuppdráttur** skv. afmörkun skipulags- og matslýsingar.
- **Skýringargögn** sýna sneiðingar í gegnum skipulagssvæði, skuggavarp, þrívíddarmyndir og leiðbeinandi útfærslur.

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

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

### 2.2 Fylgiskjöl með deiliskipulagi

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

### 2.3 Umhverfismat áætlana

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

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

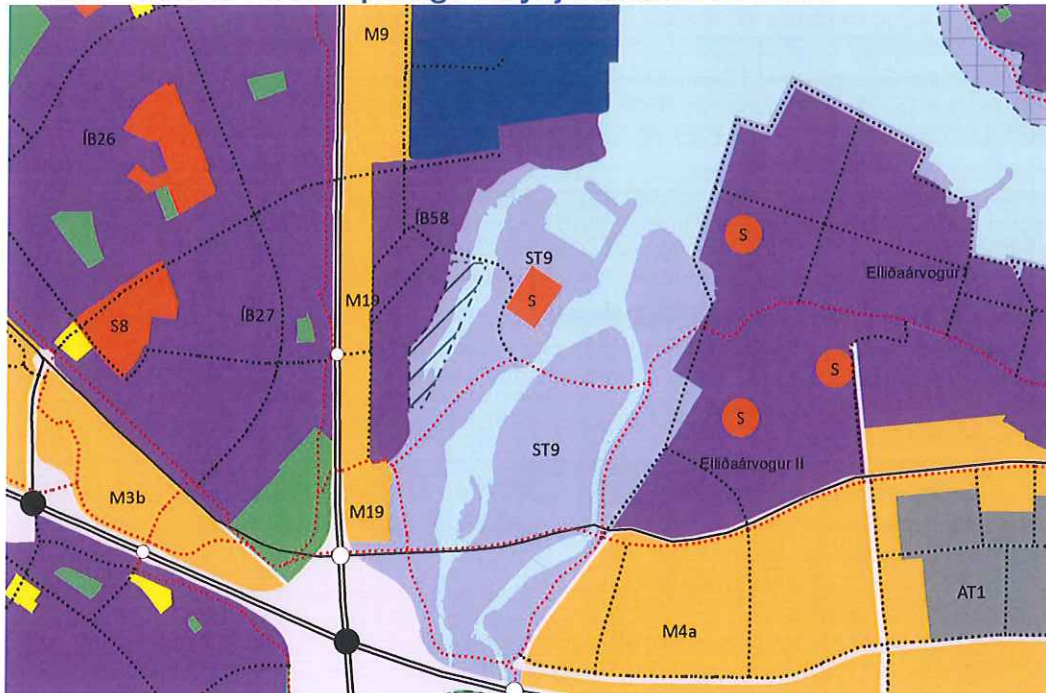
- Ásýnd svæðisins.
- Hljóðvist.
- Umferð.
- Verndarsvæði, náttúruminjar.
- Fráveita, ofanvatnslausnir, áhrif yfirborðsvatns.
- Náttúruvá, hækkun sjávarstöðu.

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

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



## 2.4 Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



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

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

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

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

**ÍB58 Vogabyggð.** Almennar heimildir um íbúðarbyggð. Jafnframt er gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi, verslun, þjónusta, léttur og þrífalegur iðnaður geti verið heimill.<sup>2</sup>

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

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

Innan skilgreindra íbúðarsvæða má gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

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

<sup>2</sup> Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 Vogabyggð (reitir nr.37)

### 2.5 Deiliskiplagsáætlanir

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

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

### 2.6 Aðrar fyrirliggjandi áætlanir

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

### 2.7 Fyrirliggjandi landnotkun

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

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

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

*Íbúðarbyggð er svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð nr.90/2013). Miðsvæði er svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningastofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð nr.90/2013).*

Miðsvæði Vogabyggðar er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreint sem M19 Knarrarvogur. Starfsemin þar er aðallega skrifstofur, ýmis þjónusta, verslun, léttur iðnaður og mögulega íbúðir á efri hæðum fjærst Sæbraut.



## 3 Umhverfi, vistkerfi og minjar

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

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

### 3.1 Landfræðileg lega, staðhættir, land og gróður



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

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

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



### 3.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði – friðlýstar náttúruminjar

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

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

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

„Um náttúruvættið gilda eftirfarandi reglur:

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

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

### 3.3 Náttúruvæði

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

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

### 3.4 Veðurfar

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

### 3.5 Mengun

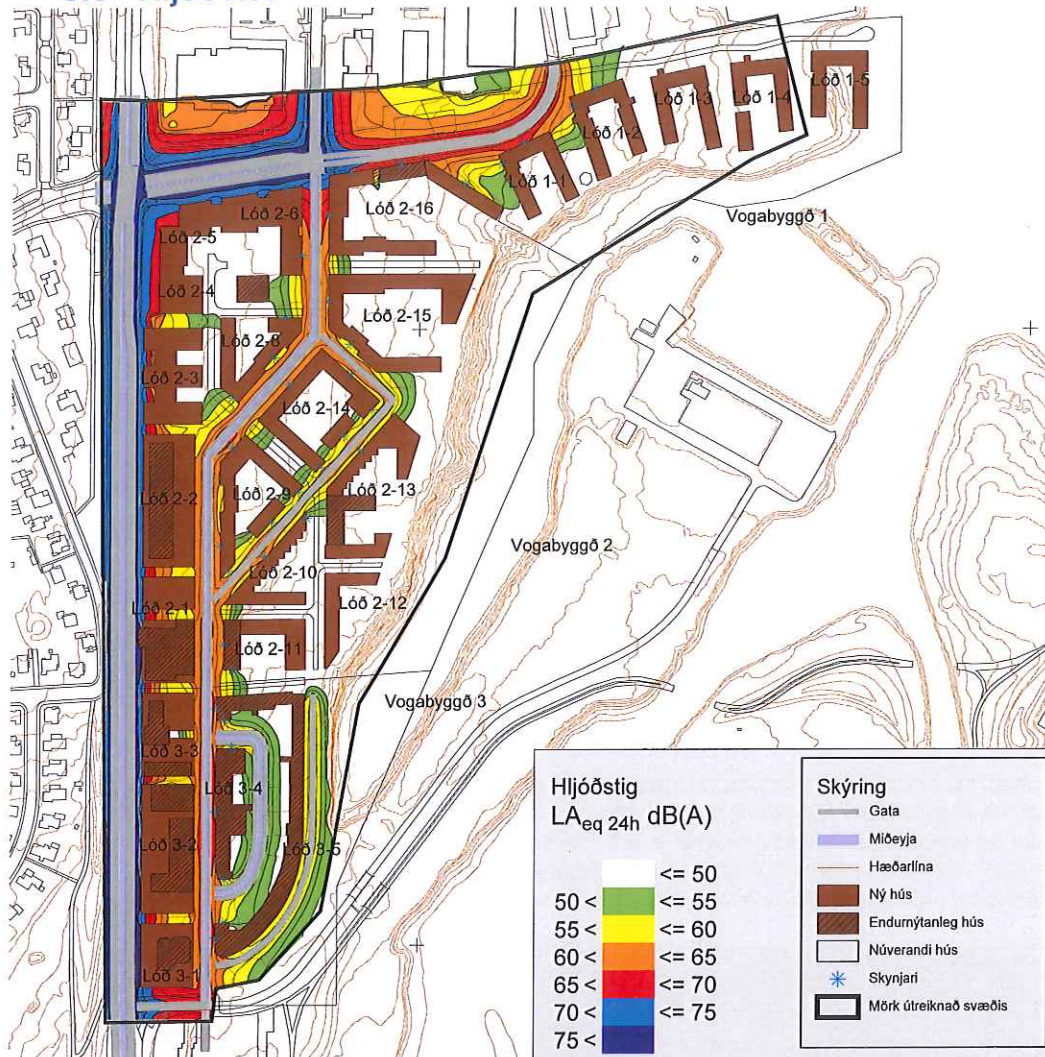
Ekki liggur fyrir heildarmat fyrir skipulagssvæði Vogabyggðar um mengun sem má rekja til starfsemi á svæðinu á liðnum áratugum eða mat á mengunarhættu frá starfsemi aðliggjandi athafna- og hafnarsvæða. Í desember 2016 gróf verkfræðistofan Hnit 16 prufuholur á svæði 2 í Vogabyggð. Þar reyndist ekki vera mengun skv. upplýsingum frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Komi í ljós mengun af einhverju tagi skal bregðast strax við með viðeigandi hætti. Lóðarhafi skal fjarlægja menguð efni á sinn kostnað í samræmi við gildandi verklagsreglur og farga á viðeigandi hátt. Gert er ráð fyrir að nýta uppgröft, sem þarf að fjarlægja vegna uppbyggingu og innviðagerðar í Vogabyggð til landfyllingar og hækkanar lands í Vogabyggð svæði 1. Tryggja þarf að efni sem fer í landfyllingu innihaldi ekki mengandi efni.

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

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



## 3.6 Hljóðvist



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

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

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

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

Umferð vélknúinna ökutækja er megináhrifavaldur á hljóðvist í borginni. Til að draga úr umferðarhávaða er áhrifaríkt að draga úr hraða umferðar og fjölda bíla. Skipulag Vogabyggðar leggur upp með þetta og blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með áherslu á vistvænar samgöngur og breyttar ferðavenjur. Lagt er til að umferðarhraði á Kleppsmýrarvegi og innan hverfis fari ekki yfir 30km/klst.

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

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



### 3.7 Minjar og fornleifar

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

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

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

### 3.8 Borgarvernd og menningarminjar

Í Byggðakönnun og fornleifaskrá fyrir Vogabyggð er lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Þar eru tilmæli um hvernig staðið er að varðveislu. Sjá nánar Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun var gefin út 2016, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171. Nánar er fjallað um niðurstöðu byggðarkönnunar í Skilmálum fyrir húsbyggingar kafla 2.4 Fyrirliggjandi byggingar, notkun og byggingarár og í sérskilmálum lóða.

*„Á öllu svæðinu er iðnaðar- og atvinnuhúsnæði frá síðari hluta 20. aldar. Í heild sinni er byggðin vitnisburður um sögu atvinnustarfsemi í Reykjavík en byggingarnar eru mismunandi að gerð og uppruna. Stórgert geymslu- og verkstaðishúsnæði einkennir svæði 1. Á svæði 2 eru stakstæð hús af ólíkum toga, þar á meðal nokkur fágæt dæmi um atvinnuhúsnæði frá síðari hluta 20. aldar. Svæði 3 einkennist af skýru byggðamynstri og hluti svæðisins er eitt elsta dæmi um iðnaðarsvæði sem byggist upp eftir skipulagi.“<sup>5</sup>*



Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið

<sup>4</sup>Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171 Reykjavík 2016, bls. 64.

<sup>5</sup>Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171 Reykjavík 2016, bls. 127.



## 4 Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags

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

### 4.1 Stefna og markmið

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

Stefna deiliskipulagsins er þrjúþætt og byggir á meginstoðum sjálfbærrar þróunar:

- Umhverfisleg, stefnt er að vistvænu og gróðursælu hverfi með þéttri og blandaðri byggð sem nýtir orku og auðlindir á ábyrgan hátt með áherslu á vistvænar samgöngur.
- Hagræn, stefnt er að hverfi með hagkvæmt 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.

### 4.2 Áherslur og leiðarljós

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

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



### 4.3 Útfærsla á umhverfis- og auðlindastefnu og loftslagsstefnu

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

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

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

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

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

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

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

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



Dæmi um vistvænt umhverfi



### 4.4 Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða í Vogabyggð

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

Vogabyggð svæði 1- 4 nær yfir 18,6ha landsvæði. Fyrirliggjandi byggingar á þessu svæði eru 71.839m<sup>2</sup>. Þetta er atvinnuhúsnæði, mjög mismunandi af gerð og gæðum. Áætluð heildaruppbygging í Vogabyggð er að hámarki um 239.000m<sup>2</sup> (A+B rými) að meðtöldum fyrirliggjandi byggingum. Auk þess má gera ráð fyrir allt að 71.000m<sup>2</sup> fyrir bíla- og hjólageymslur (A+B rými). Heildarfjöldi íbúða á öllum skipulagssvæðum Vogabyggðar, íbúðarbyggð og miðsvæði má vera 1300 að hámarki 1560 með 20% efri vikmörkum.

Skipulag Vogabyggðar svæði 1-4 gerir ráð fyrir:

- **5,8ha miðsvæði.** Hámarksbyggingarmagn (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, getur orðið allt að 104.800m<sup>2</sup> og hjóla- og bílageymslur (A+B rými) allt að 31.400m<sup>2</sup>. Heildarbyggingarmagn á miðsvæði getur orðið allt að 136.200m<sup>2</sup>.
  - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðarhúsnæði og getur fjöldi íbúða á miðsvæði orðið allt að 210. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m<sup>2</sup> brúttó.
  - Fyrirliggjandi byggingar á miðsvæði eru 23.715m<sup>2</sup>. Þær verða ýmist fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.
- **12,8ha íbúðarbyggð.** Hámarksbyggingarmagn (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, getur orðið allt að 134.600m<sup>2</sup> og hjóla- og bílageymslur (A+B rými) allt að 39.700m<sup>2</sup>. Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð getur orðið allt að 174.300m<sup>2</sup>.
  - Hámarksfjöldi íbúða, með 20% efri vikmörkum, í íbúðarbyggð getur orðið allt að 1340. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m<sup>2</sup> brúttó.
  - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir atvinnustarfsemi 16.900m<sup>2</sup>.
  - Fyrirliggjandi byggingar í íbúðarbyggð eru 48.124m<sup>2</sup>. Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.

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

### 4.5 Takmarkanir á landnotkun

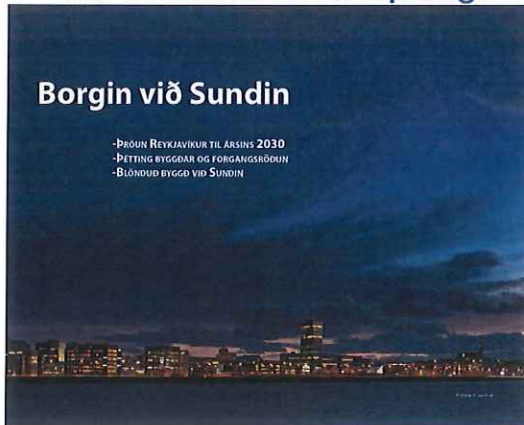
Óheimilt er að nýta land undir starfsemi sem ekki fellur að íbúðarbyggð. Það á einnig við miðsvæði. Starfsemi sem hefur í för með sér ónæði er óheimil. Gæta skal að atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð valdi sem minnstum óþægindum vegna umferðar, vöruflutninga, mengunar, hávaða, ljósanotkunar, lyktar eða annars ónæðis. Starfsemi með mikla umgengni skal aðeins starfrækt á virkum dögum milli kl. 9.00-18.00. Sjá nánar kafla 3.6 um Hljóðvist, kafla 5.1 um Starfsemi, atvinnu og störf í Almennri greinargerð og kafla 3.1.13 um Hljóðvist í Skilmálum fyrir húsbyggingar.



Yfirlitsmynd



## 4.6 Áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



### Borgin við Sundin

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

Yfir 90% allra nýrra íbúða í Reykjavík til ársins 2030 munu rísa innan núverandi þéttbýlismarka ef áætlanir aðalskipulagsins ganga eftir. Markmiðið er að skapa heilsteypa byggð í manneskjulegum mælikvarða með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamátar verða í fyrirrúmi. Á slíkum svæðum samtvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu götoreita.

Lykilþróunarsvæði aðalskipulagsins hafa öll nán tengsl við Sundin. Elliðaárvogur er eitt þessara svæða. Þar er landnotkun breytt úr athafna og iðnaðarsvæði í íbúðarbyggð og miðsvæði.



### Skapandi borg

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

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

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



### Græna borgin

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

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

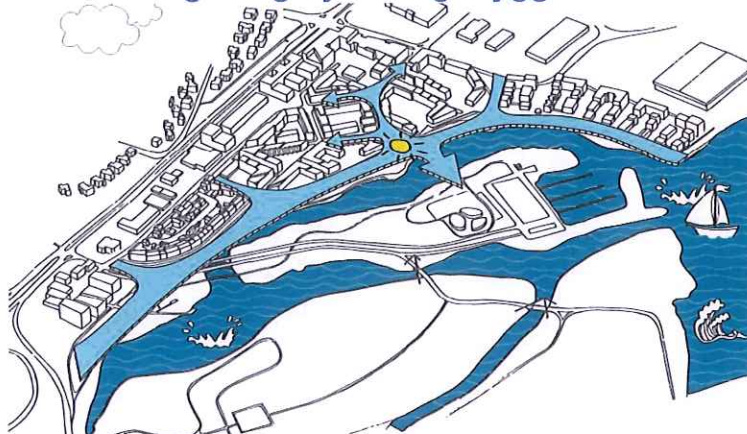


### Borg fyrir fólk

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

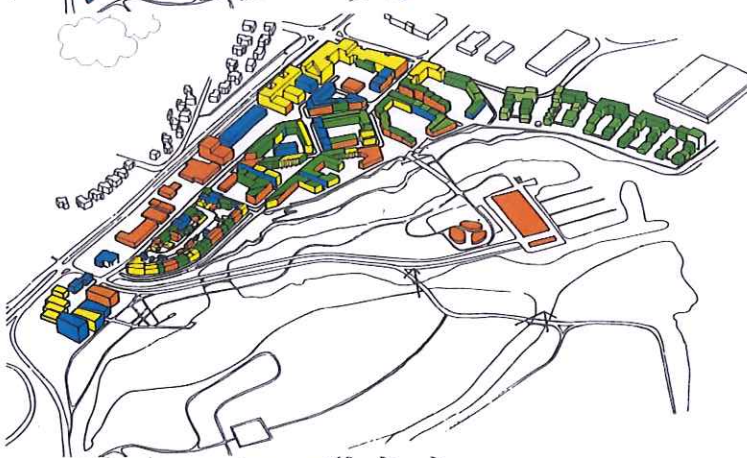


## 4.7 Meginhugmynd Vogabyggðar



### Borgin við sundin

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



### Skapandi borg

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



### Græna borgin

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



### Borg fyrir fólk

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



### 5 Samfélag

Borgarumhverfið er einn helsti áhrifavaldur á líf íbúa þar fléttast saman samfélagslegir, umhverfislegir og hagrænir þættir sem eru þrjár grunnstoðir skipulagsgerðar á forsendum sjálfbærrar þróunar.

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

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

Áherslur í skipulagi:

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



Dæmi um almenningsrými, samfélag og félagsleg samskipti



### 5.1 Starfsemi – Atvinna og störf

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

Svæðið byggðist upp sem athafna- og iðnaðarsvæði. Núverandi starfsemi á svæðinu er sum starfsleyfisskyld og mjög sérhæfð, þar sem krafist er sérstakrar færni og þekkingar við umgengni. Við slíkar aðstæður er ekki hægt að gera ráð fyrir að íbúar og aðrir nýir notendur svæðisins hafi þekkingu, getu, færni og skynbragð á hvernig umgengni við núverandi starfsemi eða hættum, sem af þeim getur stafað, skal háttáð. Við endurnýjun og útgáfu nýrra starfsleyfa skal rekstraraðili að auki uppfylla neðangreind skilyrði.

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

Uppfylli núverandi starfsemi ekki öll ofangreind skilyrði verða starfsleyfi ekki endurnýjuð.

Deiliskipulag veitir eftirfarandi heimildir, staðsetning ekki bundin:

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

Þetta á við um alla starfsemi innan deiliskipulagssvæðisins.

### 5.2 Þátttaka íbúa

Þátttaka íbúa er liður í að skapa gott borgarsamfélag. Eftirfarandi þættir í borgarumhverfinu hvetja til góðrar umgengni og samskipta:

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



### 5.3 Íbúapróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning

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

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

### 5.4 Skólahverfið - Grunn- og leikskólar

Grunn- og leikskólar fyrir Vogabyggð eru fyrirhugaðir á Fleypangi sem er utan deiliskipulagssvæðisins, skv. breytingu 2 á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna Vogabyggðar. Þessi grunnskóli verður einn af fleiri grunnskólum sem eru fyrirhugaðir eru í tengslum við uppbyggingu við Elliðaárvog og Ártúnshöfða.

Áætlaður fjöldi grunnskólabarna í Vogabyggð er 300-670. Gert er ráð fyrir að grunnskóli fyrir nemendur í 1.-7. bekk verði starfræktur á Fleypangi skammt frá smábátahöfn Snarfara. Safnskóli fyrir nemendur í 8.-10. bekk er fyrirhugaður við Sævarhöfða, norðan Geirsnefs. Góðar tengingar göngu- og hjólastíga eru við skólasvæðin. Áætlaður fjöldi leikskólabarna í Vogabyggð er 75-110.

Fyrirliggjandi grunn- og leikskólar í Vogahverfi, Vogaskóli og leikskólarnir Steinahlíð og Brákarborg munu þjóna íbúum Vogabyggðar í byrjun uppbyggingartímabilsins. Uppbyggingarmöguleikar eru við Steinahlíð fyrir yngstu bekki grunnskóla.

### 5.5 Frístundastarf

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

### 5.6 Önnur samfélagsþjónusta

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



Dæmi um samfélag og félagsleg samskipti



### 5.7 Öryggi og heilsa

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

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

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

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

### 5.8 Algild hönnun

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

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

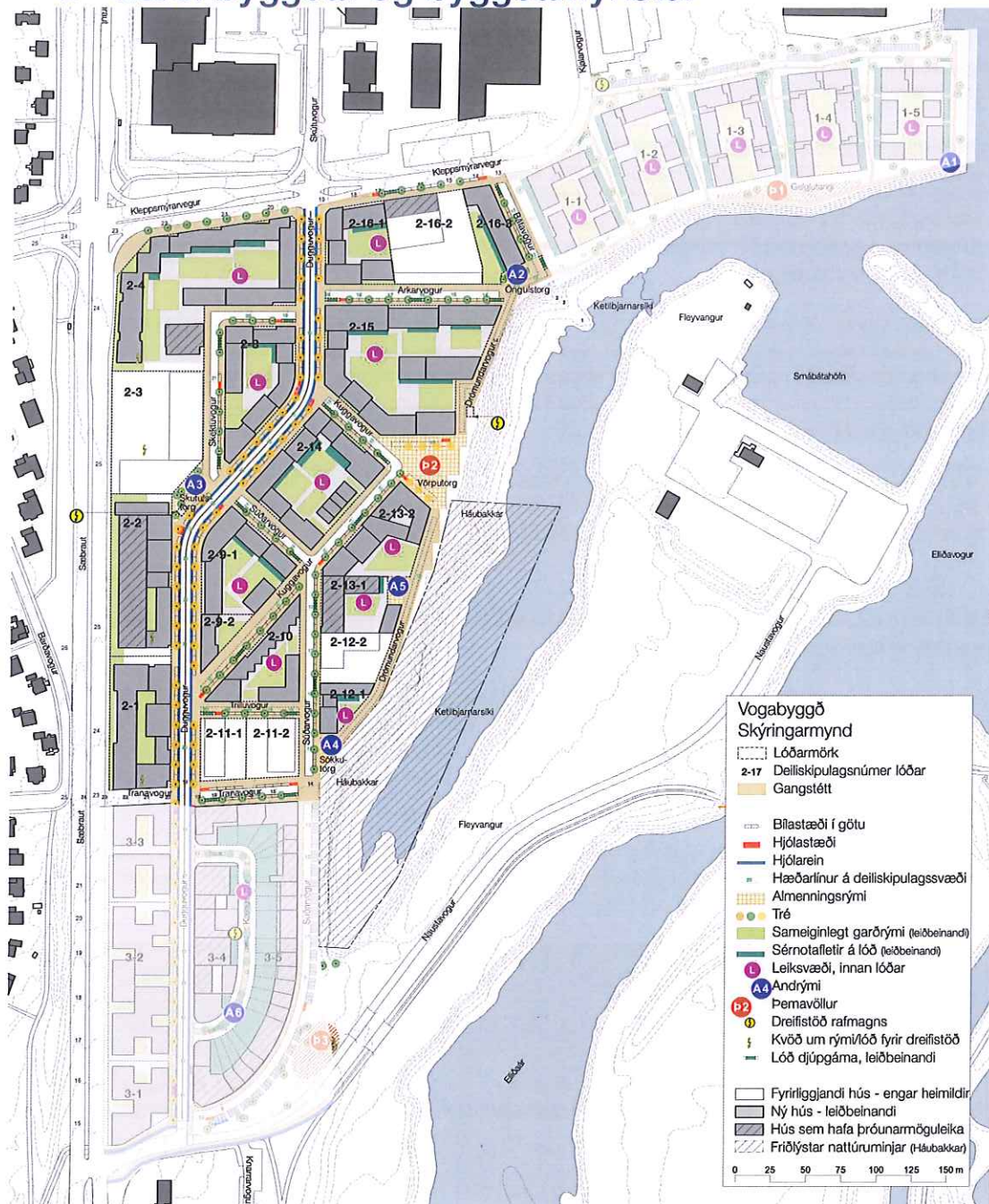
Mannvirkjastofnun fer með aðgengismál og ferlimál fatlaðra í byggingum skv. lögum um mannvirki nr. 160/2010. Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar og ferlinefnd innan Reykjavíkurborgar fylgja eftir að kröfur um aðgengi og algilda hönnun eru uppfylltar við framkvæmd deiliskipulags.



Dæmi um algilda hönnun í almennisrými



## 6 Gæði byggðar og byggðamynstur



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

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



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

# Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði  
Útgáfa: 13- Dags:02 02 2017



Yfirlitsmynd



Vogabyggð yfirlitsmynd



### 7 Almenningsrými

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

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

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

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



Dæmi um almenningsrými, götugögn

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

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



Dæmi um uppbyggingu við Vöputorg





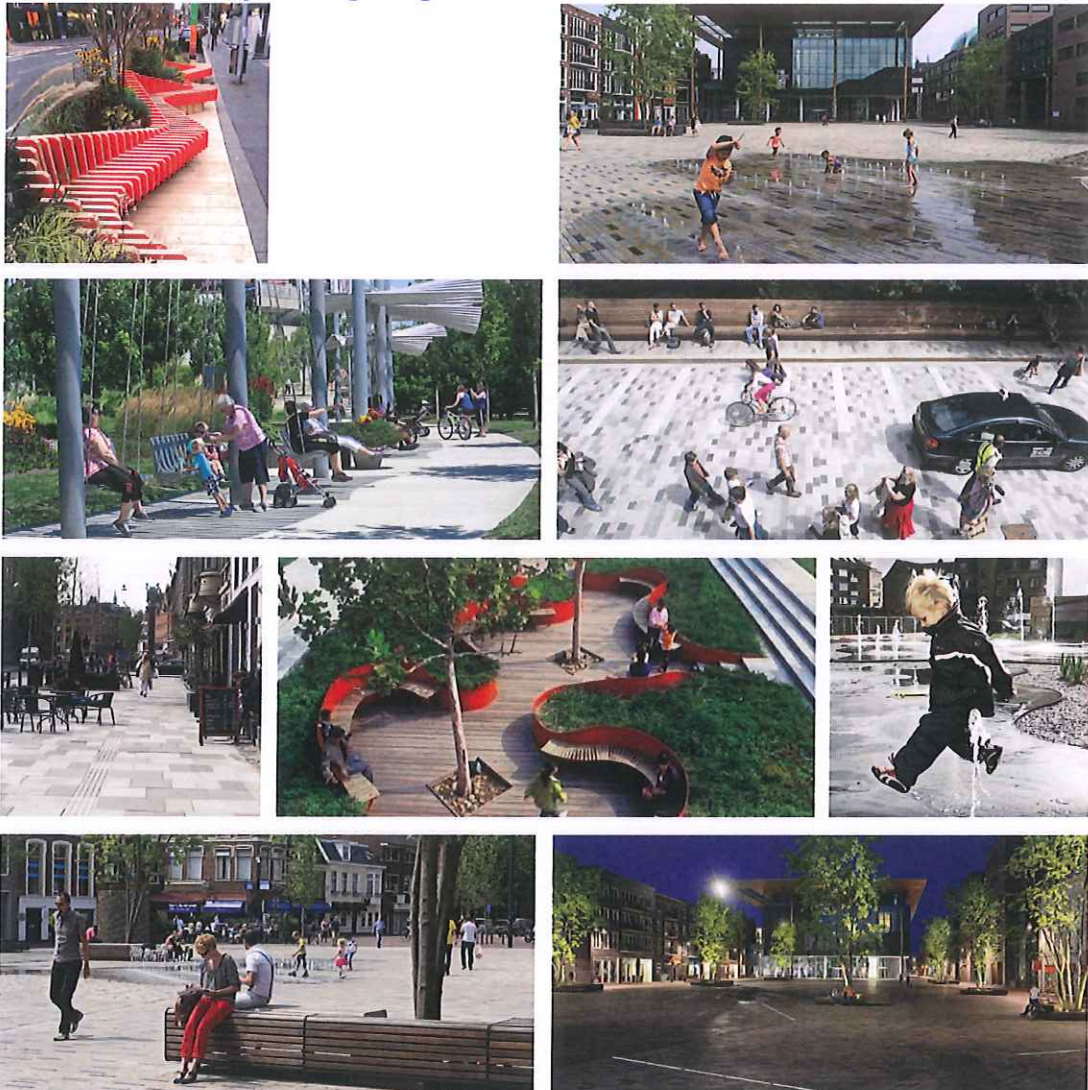
Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg



Drómundarvogur



## 7.1 Heildaryfirbragð og efnisval



Dæmi um almenningsrými, efnisnotkun, gróður og götugögn

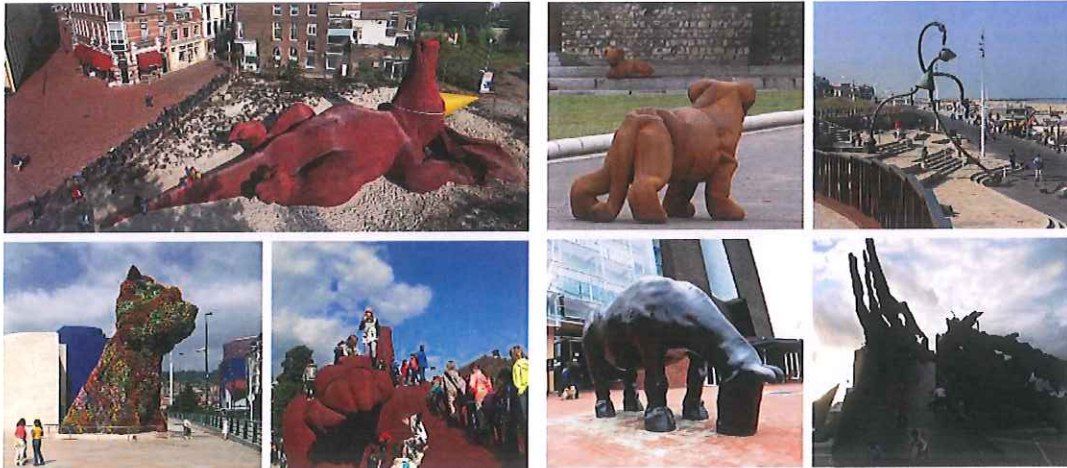
Lögð er rík áhersla á samræmda heildarhönnun almenningsrýma og gatna fyrir öll skipulagssvæði Vogabyggðar. Samhliða heildaryfirbragði skal vinna með smáatriði og fínleika við hönnun og útfærslu. Heildaryfirbragð samþættir allar hönnunarforsendur fyrir götur og almenningsrými, þ.e. blágrænar ofanvatnslausnir,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



Dæmi um ofanvatnslausnir

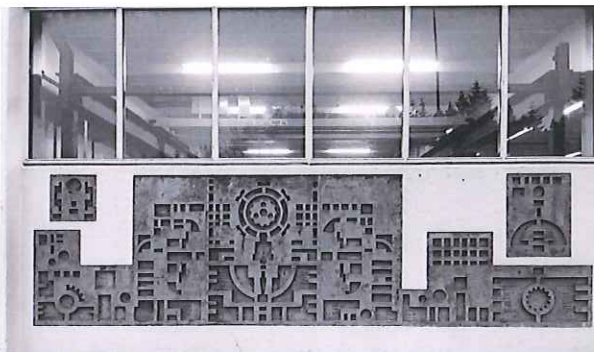


## 7.2 List



Dæmi um listaverk í almenningsrými

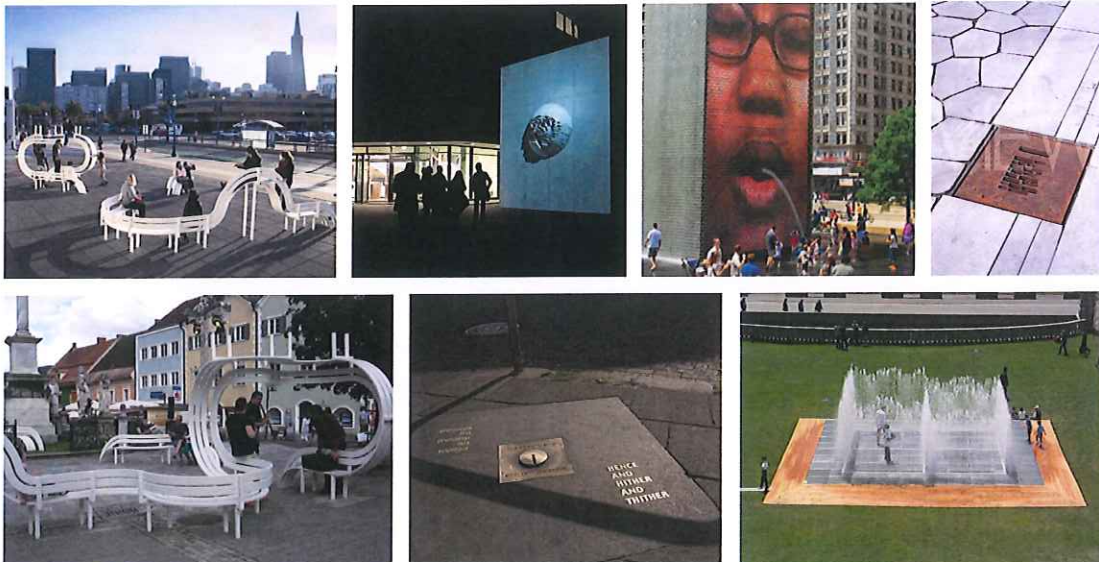
Lögð er áhersla á listaverk sem hluta af heildarhönnun almenningsrýma í Vogabyggð. Það er í samræmi við stefnu borgaryfirvalda og samningsmarkmið við núverandi lóðarhafa um uppbyggingu á skipulagssvæðinu. Þar er sérstök fjárhæðum ætlað til listsköpunar á skipulagssvæðinu. Fjárhæðirnar eru hluti af innviðagjaldi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



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

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

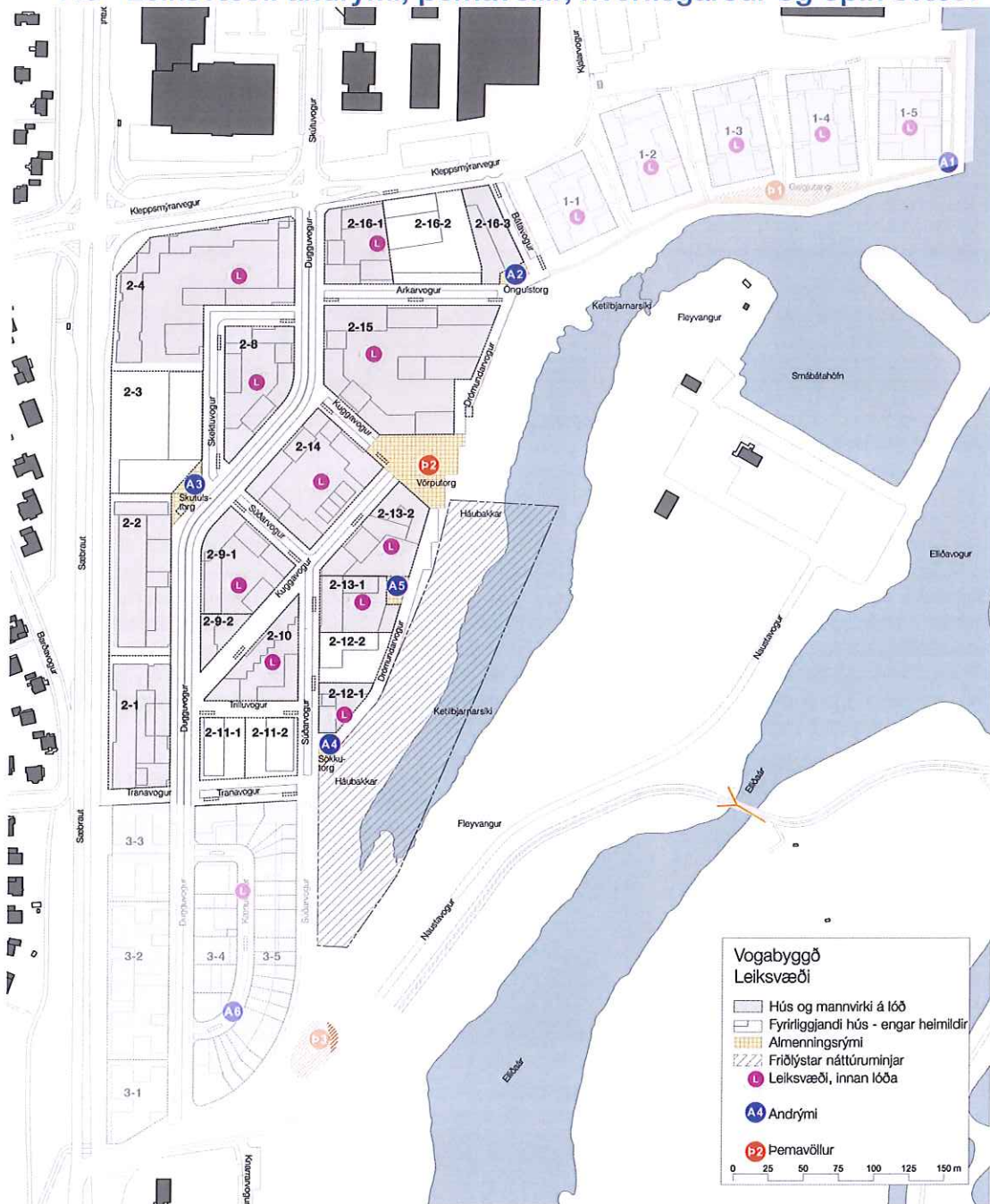
Ein af lágmyndum Gerðar Helgadóttur á Dugguvogi 2



Dæmi um list í almenningsrýmum .



## 7.3 Leiksvæði: andrými, þemavellir, hverfisgarður og opin svæði



Leiksvæðastefna Reykjavíkur er til grundvallar hönnun og útfærslu leiksvæða í Vogabyggð. Staðir þar sem fólk nýtur samvista og fjölbreytileika mannlífs eru hér kallaðir leiksvæði. Þau eru skilgreind sem andrými, þemavellir, hverfisgarður og leiksvæði á lóðum skv. Leiksvæðastefnu Reykjavíkur.

Leiksvæðin skulu henta mismunandi aldri og huga skal að góðu aðgengi fyrir alla. Áhersla er lögð á heilnæmt og fagurt umhverfi með líffræðilega fjölbreytni og listrænar útfærslur að leiðarljósi.

Almenn leiksvæði Vogabyggðar eru kölluð þemavellir og andrými og eru á sameiginlegu opnu svæði í tengslum við strandsvæðin. Auk þeirra eru leiksvæði í sameiginlegu garðrými innan hvers lóðar íbúðarbyggðar, þar sem einkum er hugað að yngstu og elstu aldurshópunum. Nánar er gerð grein fyrir þeim í skilmálum um húsbýggingar og mannvirki á lóð.

Utan skipulagssvæðisins í tengslum við uppbyggingu leik- og grunnskóla á Fløyvangi verður komið fyrir hverfisgarði með aðstöðu fyrir bolta- og hreyfipróttir.



Eftirfarandi hönnunarviðmið eru fyrir almenn leiksvæði:

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

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

Leiksvæðum er skipt í eftirfarandi flokka:

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

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





Dæmi um sameiginlegt garðrými og leiksvæði á lóð í íbúðarbyggð

## 7.4 Gróður, trjárækt og líffræðileg fjölbreytni



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

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

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





Dæmi um notkun gróðurs í húsbýggingum.

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

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

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

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



Dæmi um fjölbreytta flóru og fínu

## 7.5 Skipulag við sjó – strandsvæði

**Strandsvæði Elliðaársvogs er utan við deiliskipulagssvæðið.**

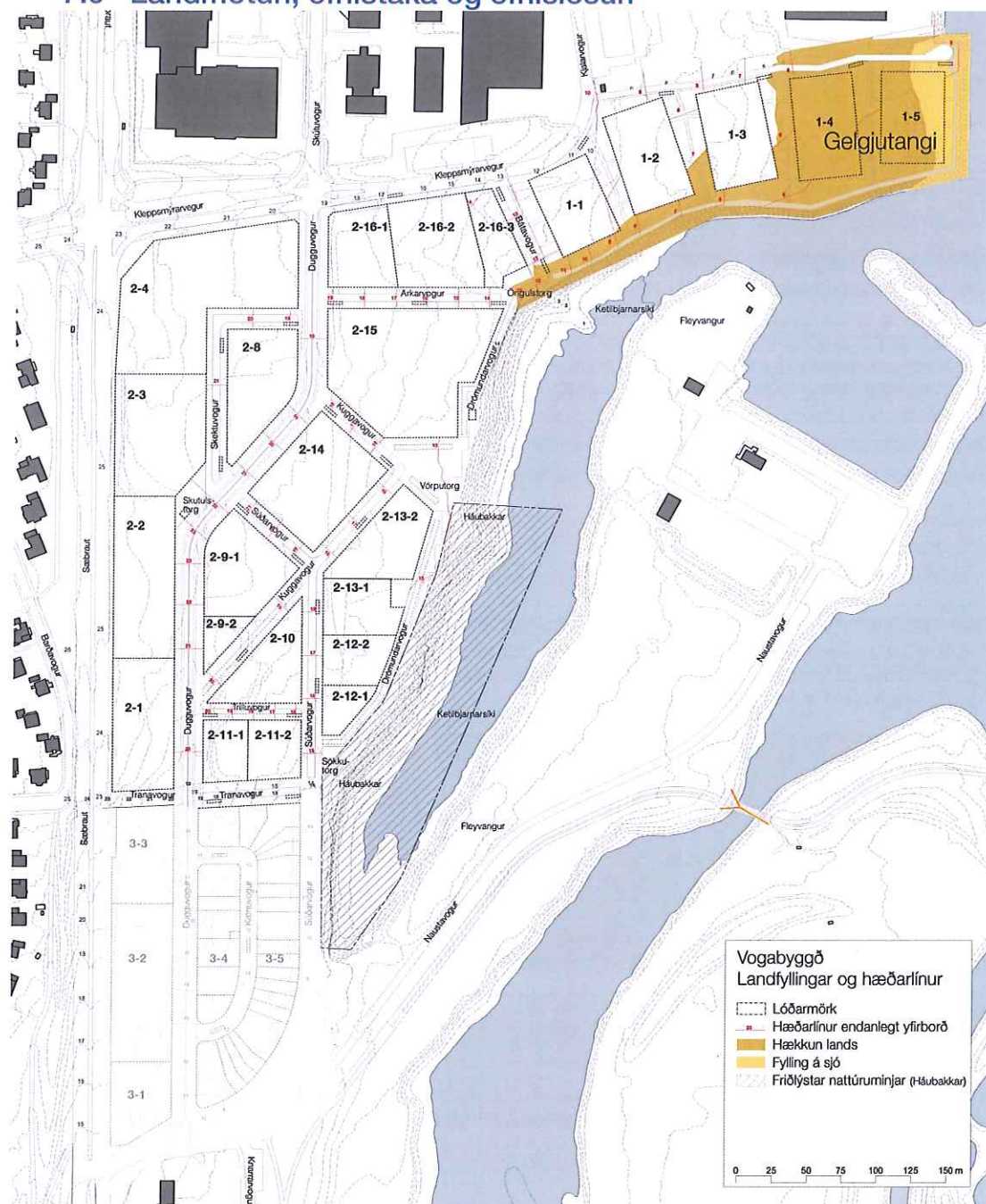
Lögð er áhersla á aðgengi almennings að sjó í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Þemavellir og andrými í Vogabyggð bæta aðgengi að sjó. Skipulagið stuðlar að almennri útivist og náttúruupplifun á strandsvæðum þar sem hlúð er að umhverfinu, fuglalífi og friðlýstum náttúruminum. Frá Drómundarvogur eru minjar um Naustagil og Götugil sem eru gamlar leiðir niður í fjöru.

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

**Háubakkar eru friðlýst svæði í hættu á að tapa verndargildi sínu. Þótt þeir eru utan deiliskipulagssvæðisins skal sýna sérstaka aðgát í nágrenni þeirra.**



## 7.6 Landmótun, efnistaka og efnislosun



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

Gera má ráð fyrir röskun lands og uppgreftri vegna uppbyggingar og innviðagerðar. Uppfylli það efni skilyrði til landfyllingar skal það notað í landfyllingu á Gelglutanga. Þar er gert ráð fyrir u.þ.b. 0,35ha landfyllingu og að u.þ.b. 1,7ha lands verði hækkaðir. Áætluð efnispörf er um 55.000m<sup>3</sup>. Lágmarks kótahæð lands verður 5m yfir sjávarmáli sem tekur mið af núgildandi viðmiðum vegna sjávarflóða með 100 ára endurkomutíma. Sjá skýringarmynd „Landfyllingar og hæðarlínur“. Efnistaka vegna hækkingar lands og landfyllingar skal vera úr efnisnámmum með tilskilin framkvæmdaleyfi og starfsleyfi. Það sama gildir um Vogabyggð ef svæðið er nýtt til efnistöku.

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



## 8 Samgöngur

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

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

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

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

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



Dæmi um gatnakerfi með vistvænar samgöngur í fyrirrúmi, gatnamót Dugguvogs og Kuggavogs

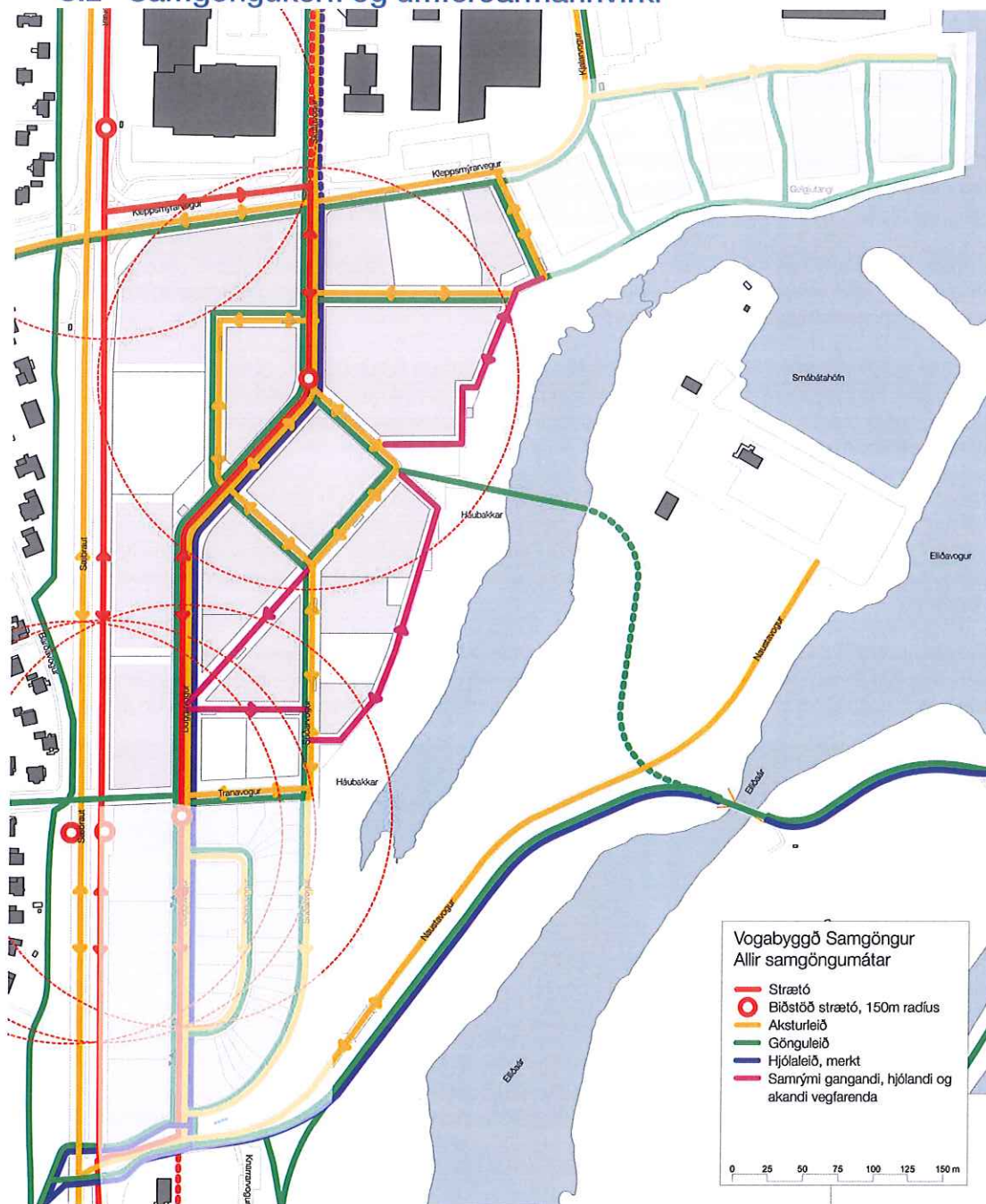
### 8.1 Gatan sem borgarrými

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

- Aðalgata Vogabyggðar, Dugguvogur, skilur á milli miðsvæðis til vesturs og íbúðarbyggðar til austurs.
- Þvergötur og hliðargötur eru íbúðargötur.
- Strandgatan, Drómundarvogur, skilur á milli íbúðarbyggðar og strandsvæðis Elliðaárvogar.



## 8.2 Samgöngukerfi og umferðarmannvirki

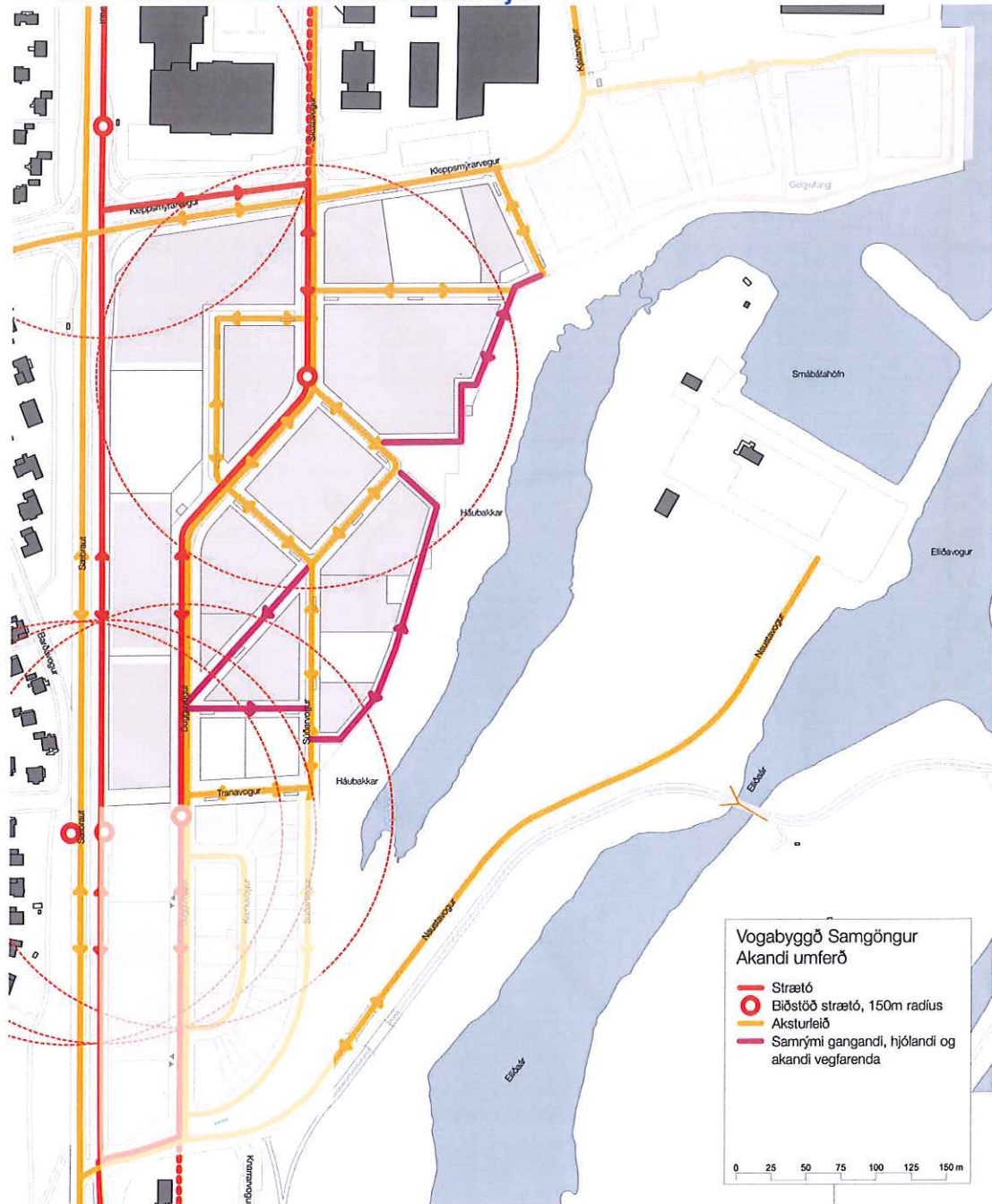


Vogabyggð liggur vel að helstu samgöngukerfum Reykjavíkurborgar:

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



## 8.3 Umferð vélknúinna ökutækja



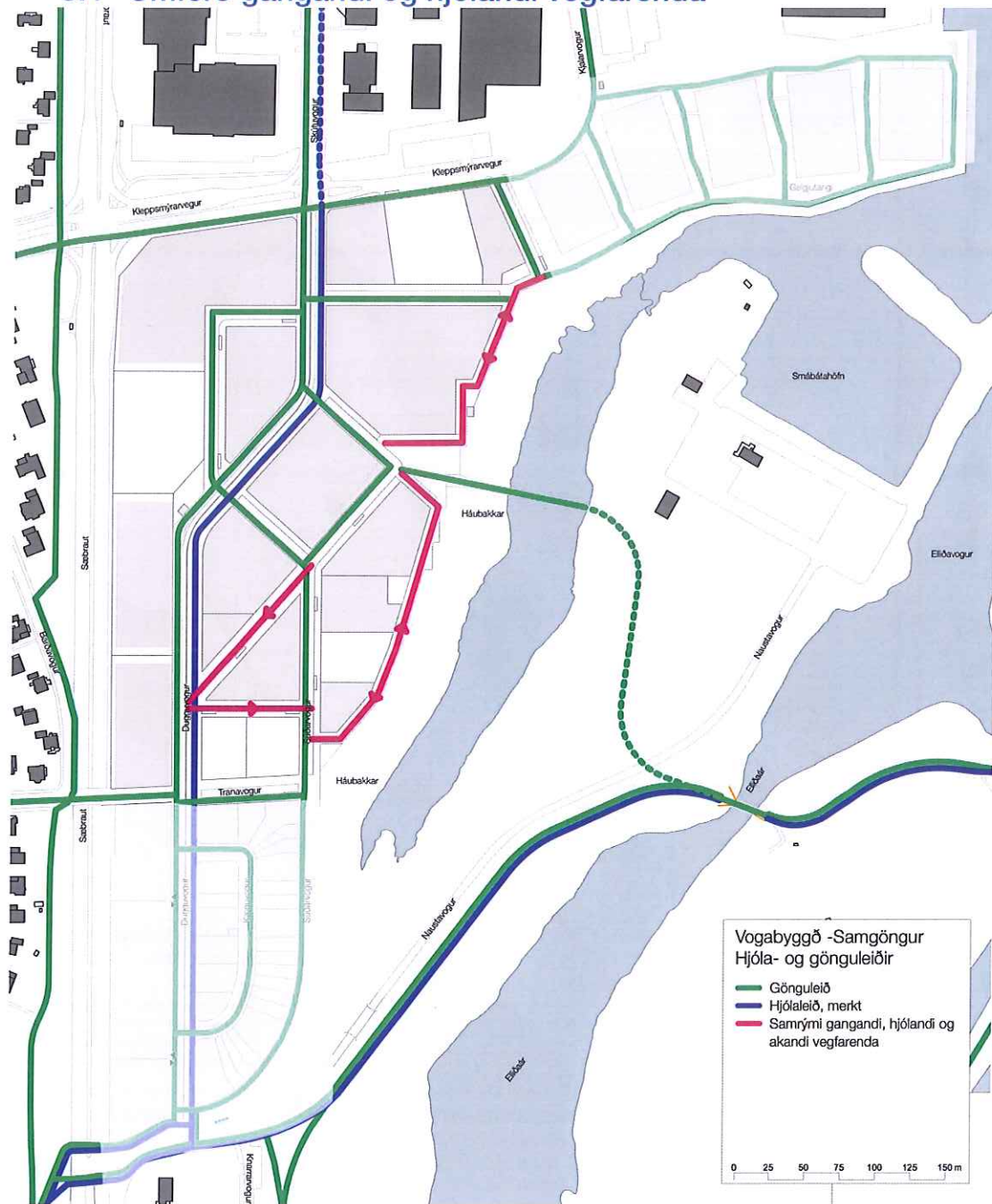
Skipulag Vogabyggðar byggir að hluta til á núverandi gatnakerfi á skipulagssvæðinu og tengingum við gatnakerfi utan þess. Aðkomur ökutækja eru frá Sæbraut, annars vegar að norðurhluta svæðisins um Kleppsmýrarveg að núverandi gatnamótum við Súðarvog og hins vegar að suðurhluta svæðisins um Súðarvog að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

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

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



## 8.4 Umferð gangandi og hjólandi vegfarenda



Göngu- og hjólastígar skipulagssvæðisins tengjast aðliggjandi hverfum og útivistarsvæðum. Tenging Vogabyggðar til vesturs er á gatnamótum Sæbrautar við Keppsmýrarveg í norðri og Knarrarvog í suðri.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 fyrirhuguð annarsvegar mislæg göngu- og hjólatenging við Sæbraut á mótis við Tranavog og Snekkjvog og hinsvegar brúartenging milli Vogabyggðar og Fleyvangs. Báðar þessar tengingar eru utan skipulagssvæðis Vogabyggðar

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



### 8.5 Tenging Vogabyggðar og Fleyvangs

Gert er ráð fyrir tengingu milli Vogabyggðar og Fleyvangs í breytingu 2 á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem er lagt fram samhliða deiliskipulagstillögu fyrir Vogabyggð svæði 2.

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

**Staðsetning og útfærsla fellur utan þessa skipulags.**

### 8.6 Tenging Vogabyggðar og Vogahverfis

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

**Staðsetning og útfærsla fellur utan þessa skipulags.**

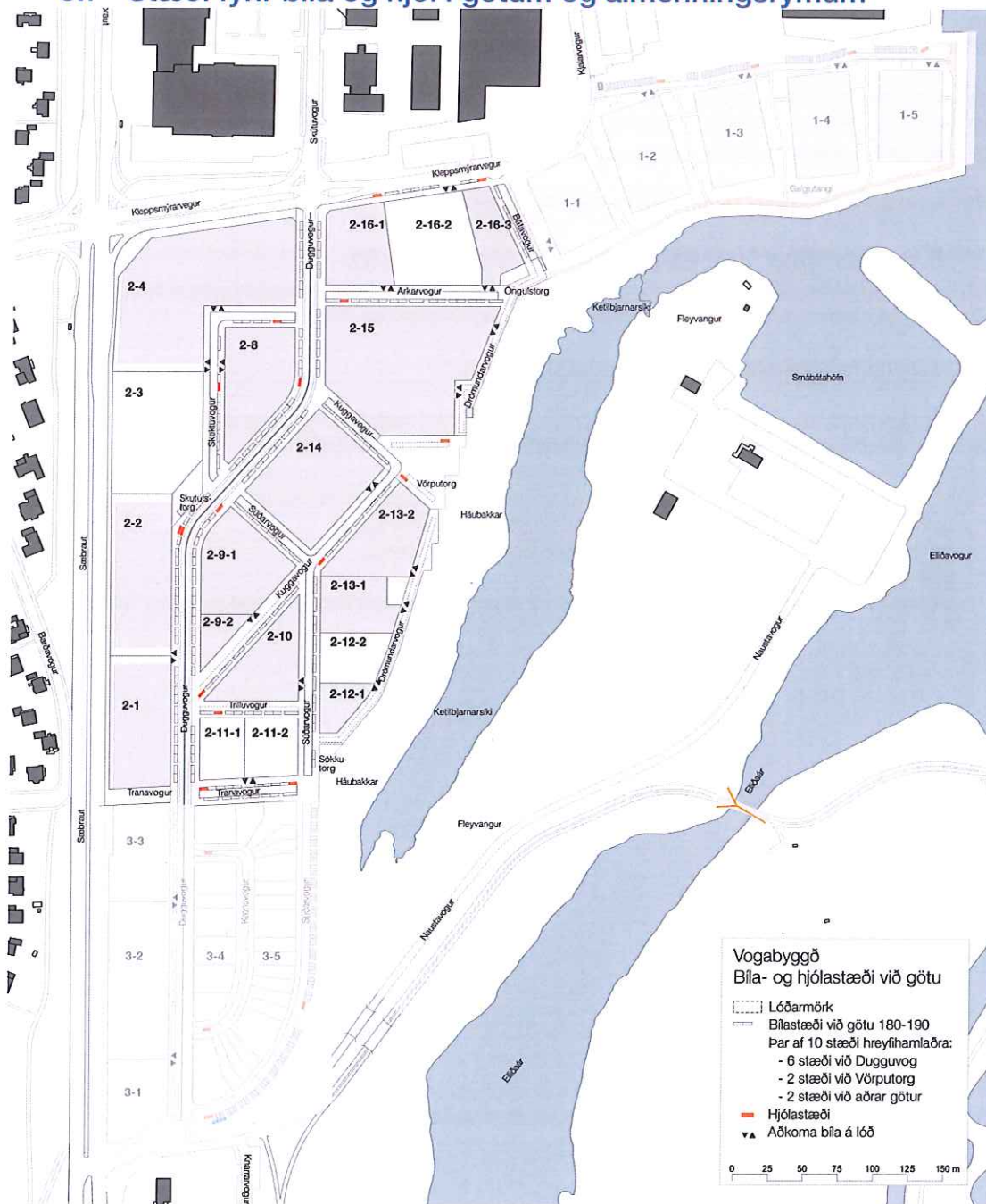
Tenging Vogahverfis og Vogabyggðar hefur mikla þýðingu fyrir bæði hverfin vegna aukins aðgengis að almenningssamgöngum, þjónustu og atvinnusvæðum sem þar mun byggjast upp.

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

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



## 8.7 Stæði fyrir bíla og hjól í götum og almenningsrýmum



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 leggur áherslu á vistvænar samgöngur og að draga úr vægi einkabílsins. Þeirri stefnu er framfylgt með því að takmarka fjölda bílastæða á skipulagssvæði Vogabyggðar.

Bílastæði eru samhliða götum. Þessi stæði eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar og eru hugsuð sem almenn bílastæði viðskiptavina og gesta. Þau verða gjaldskyld. Leiðbeinandi fyrirkomulag og fjöldi bíla- og hjólastæða við götu kemur fram á skýringarmynd „Bíla- og hjólastæði við götu“. Almenn fyrirkomulag bílastæða er með þeim hætti að aðgengi að þeim er mjög gott fyrir einstaklinga sem ekki eru með fulla hreyfifærni. Gefinn er upp lágmarksfjöldi bílastæða hreyfihamlaðra við götu sem skulu þó ekki vera færri en kröfur byggingarreglugerðar. Þessi bílastæði koma til viðbótar við bílastæði hreyfihamlaðra innan lóðar.

Bílastæði gegna hlutverki í útfærslu á blágrænum ofanvatnslausnum í Vogabyggð.

Gerð er grein fyrir bíla- og hjólastæðum sem tilheyra lóðum í sérskilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð. Almennum hjólastæðum er komið fyrir í götu skv. eftirfarandi hönnunarviðmiðum:

- Hjólastæðum er komið fyrir í götu við bílastæði, tré, djúpgáma og biðstöðvar strætó.
- Hjólastæðum er komið fyrir í hliðargötum Dugguvogs.

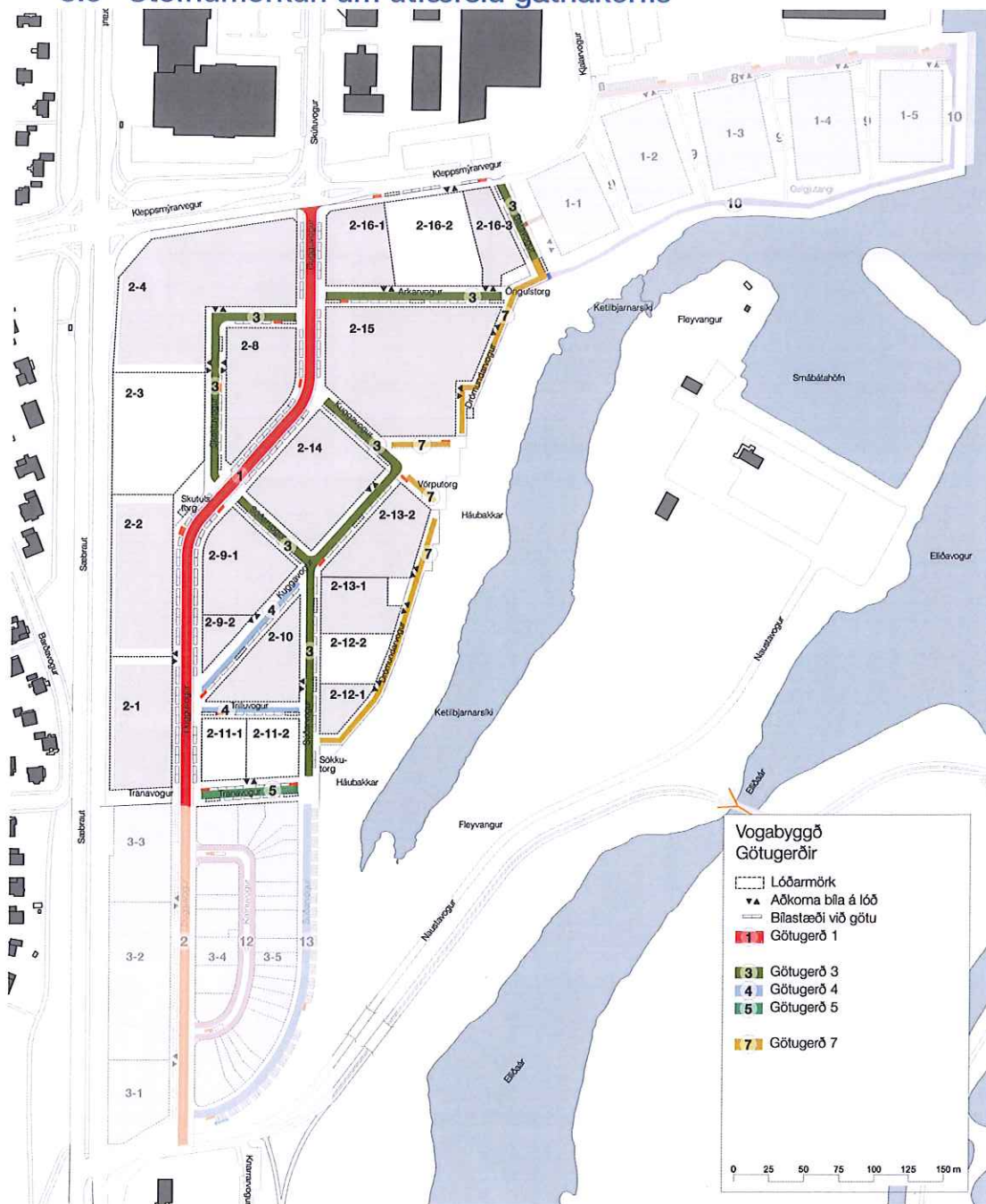




Dæmi um útfærslu bílastæða í tengslum við ofanvatnslausnir og hjólastæði.



## 8.8 Stefnumörkun um útfærslu gatnakerfis



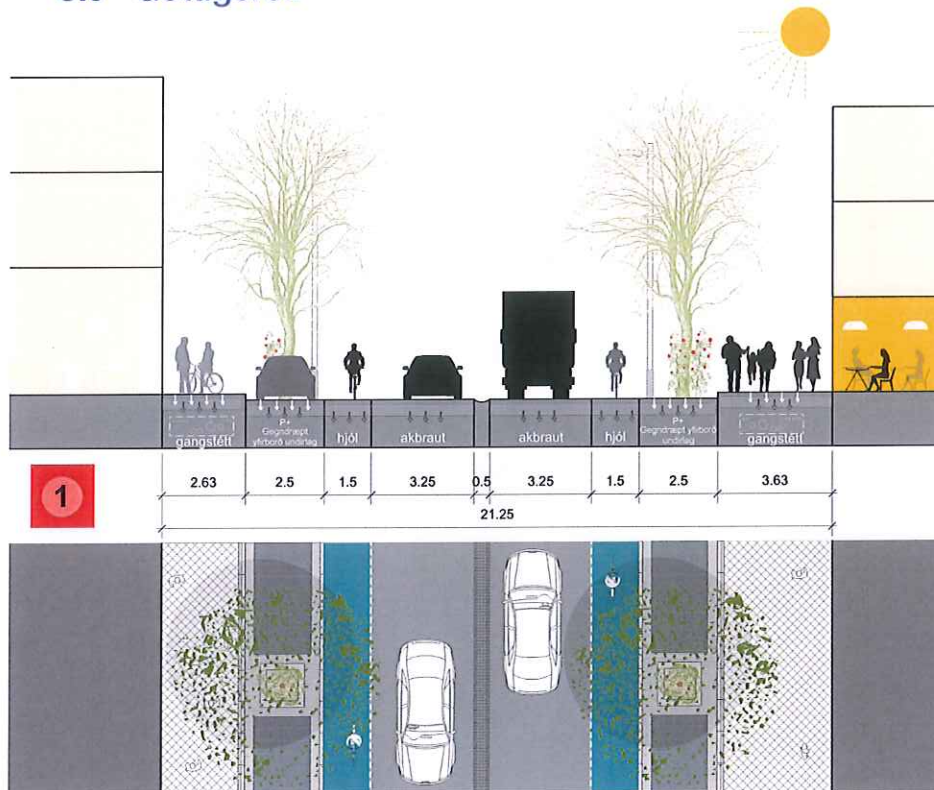
Götur, göngu- og hjólastíga skal hanna og útfæra sem aðlaðandi almenningsrými með áherslu á öruggar og greiðar leiðir fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Markmið og áherslur eru þær sömu og gilda um almenningsrými, sjá kafla 7 Almenningsrými í Almennri greinargerð. Sýndar eru leiðbeinandi útfærslur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

Við gatnahönnun skulu eftirfarandi atriði höfð að leiðarljósi:

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



## 8.9 Götugerðir



### Götugerð 1

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

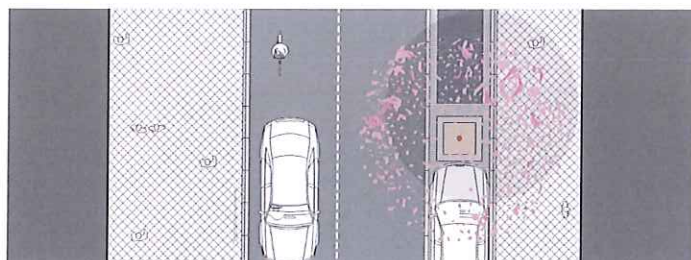
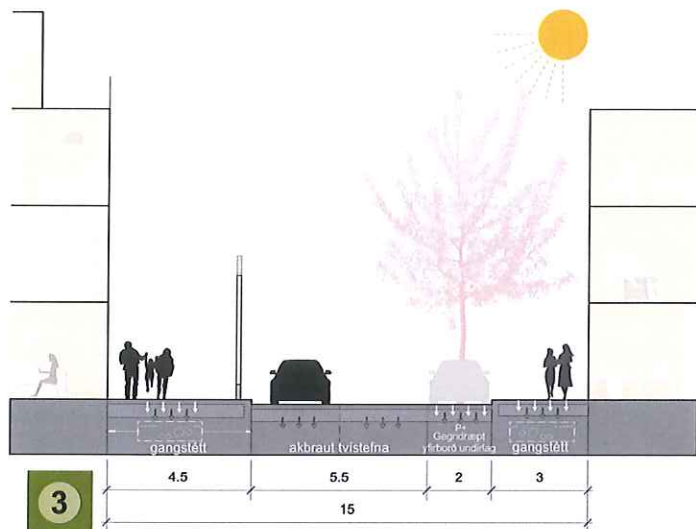
Tvær gagnstæðar ak- og hjólareinar. Bílastæði milli hjólareinar og gangstéttar. Götulýsing og hjólasterði við gangstéttir. Gatan gegnir hlutverki í ofanvatnslausnum hverfisins með regnvatnsrásum, gegndræpu yfirborði bílastæða og trjágróðri.

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

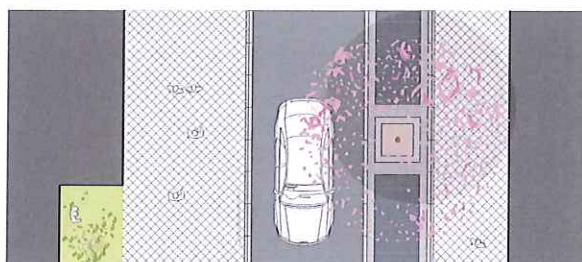
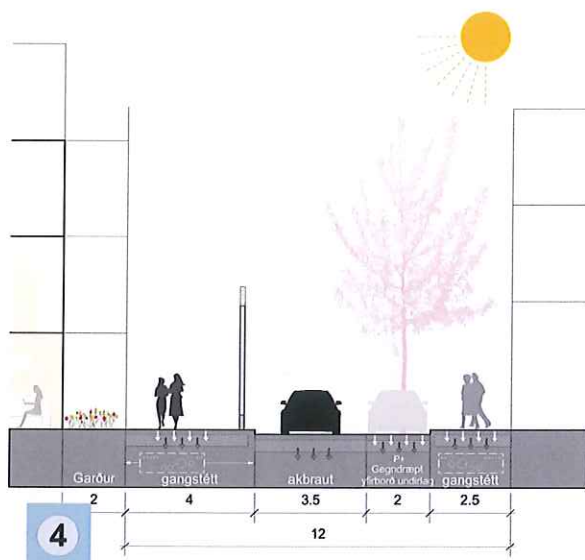


Dæmi um útfærslu á Dugguvogi sem verður aðalgata Vogabyggðar með áherslu á vistvænar samgöngur





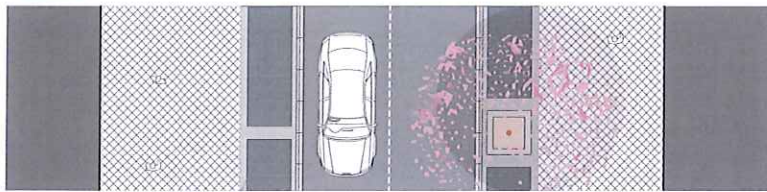
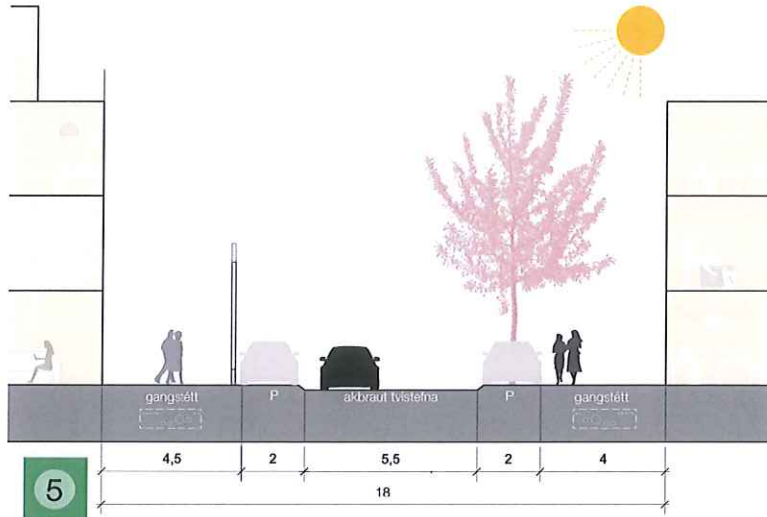
**Götugerð 3 – hliðargata – 15-30km/klst**  
15m breidd milli húsveggja.



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

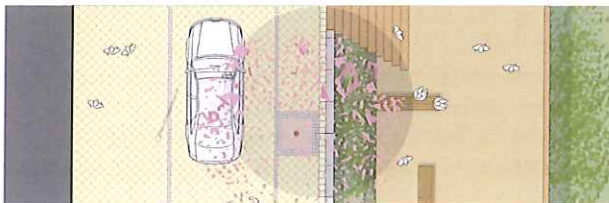
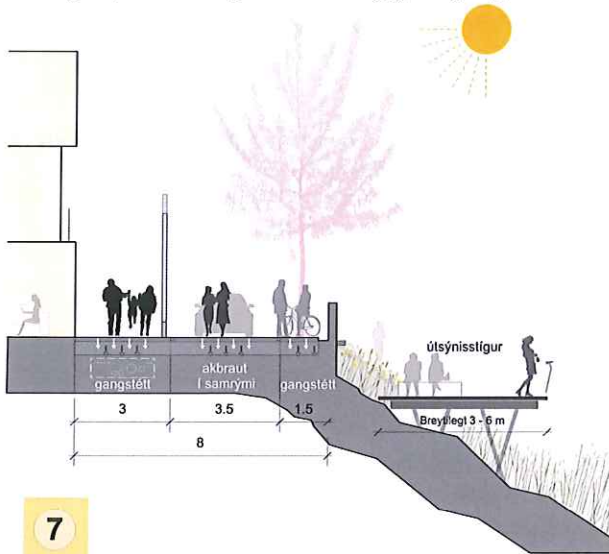
Gatan er hugsuð sem samrými fyrir blandaða umferð með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur ásamt hægfara fólksbílaumferð og umferð þjónustu- og neyðarbíla.





### Götugerð 5 – íbúðargata

Hliðargata, tvístefna og bílastæði beggja vegna götu.



### Götugerð 7

Drómundarvogur er gata sem aðskilur strandsvæði frá íbúðarbyggð og er í jaðri friðlýsts svæðis Háubakka. Umferð vélknúinna ökutækja er heimil að Vörputorgi, aðaltorgi hverfisins, og bílageymslum aðliggjandi lóða. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í götunni. Gatan er hugsuð sem samrými fyrir blandaða umferð með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur, neyðarbíla ásamt hægfara umferð fólksbíla. Stoðveggir taka upp hæðarmun á lóðarmörkum.

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



## 9 Orka og auðlindir

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

### 9.1 Vatns- og orkunotkun

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

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

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

### 9.2 Loftgæði og loftslagsbreytingar

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

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

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á þetta og blandaða byggð þar sem öll dagleg erindi eru í göngufæri. Vistvænar samgöngur og styttri ferðir draga úr notkun einkabílsins sem er mikilvægur liður í að draga úr losun CO<sub>2</sub> (koltvísyrings) og annarra gróðurhúsalofttegunda. Útgangspunktur í vistvænu skipulagi er að fólk geti lifað og starfað án daglegrar notkunar einkabílsins.

Urðunarstaðir úrgangs eru ein stærsta orsök CH<sub>4</sub> (metans) í lofthjúpnunum. Metan er lofttegund sem hefur mikil áhrif á hlýnun jarðar. CO<sub>2</sub> myndast einnig við urðun úrgangs. Í deiliskipulaginu eru gerðar tillögur um bættu meðhöndlun úrgangs frá heimilum með þægilegri sorpflokkun og betra aðgengi að sorphriðu.

Gróður bindur kolefni í lífmassa og losar súrefni í andrúmsloftið. Þetta náttúrulega ferli kallast kolefnisbinding og er mikilvægur liður í baráttunni við loftslagsbreytingar með því að draga úr magni CO<sub>2</sub> í andrúmsloftinu. Það er gert annars vegar með að nýta getu náttúrunnar að binda kolefni í vefi sína og hins vegar með því að draga úr útblæstri CO<sub>2</sub>. Í deiliskipulaginu eru fyrirmæli um markvissa notkun gróðurs.

Aukin gróðurþekja og markviss ræktun trjá- og runnagróðurs, jafnt innan byggðar og í jaðri hennar, er lykilatriði ásamt vistvænum samgöngum að bættum loftgæðum í borgarumhverfinu og til að draga úr magni CO<sub>2</sub> í lofthjúpi jarðar.

### 9.3 Byggingarefni

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

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



### 9.4 Meðhöndlun úrgangs

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

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

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

#### 9.4.1 Meðhöndlun úrgangs á framkvæmdatíma

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

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

#### 9.4.2 Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi

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

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

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

#### 9.4.3 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum

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

Til að ná ofangreindu markmiði er lögð til skilvirk leið til að flokka og meðhöndla heimilissorp. Á sérstökum lóðum milli götu og gangstéttar er komið fyrir niðurgröfnum gámum, svokölluðum djúpgámum, þar sem heimilisúrgangur er flokkaður. Í byrjun er gert ráð fyrir fjórum úrgangsflokkum: blandaður úrgangur, pappír, plast og óráðstafað. Tryggja skal viðunandi aðgengi notenda og þjónustuaðila að djúpgámum.

Gert er ráð fyrir tveimur grenndarstöðvum fyrir Vogabyggð, svæði 1 og svæði 3.

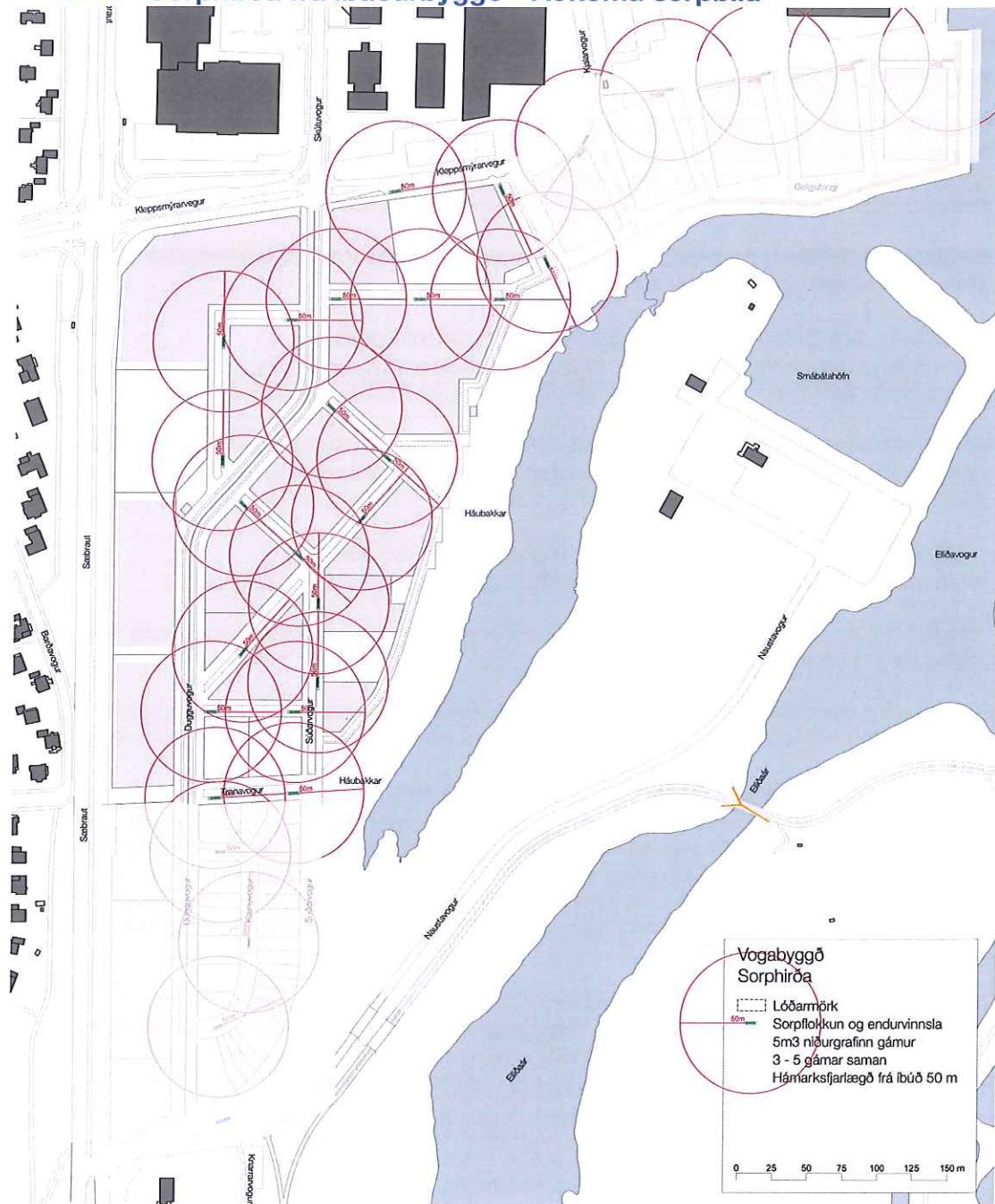
Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera skv. gildandi reglugerðum og samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs.



Dæmi um djúpgáma við götu



## 9.4.4 Sorphirða frá íbúðarbyggð - Aðkoma sorpbíla



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

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

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

Íbúðir á miðsvæði skulu hafa aðgang að djúpgámum íbúðarbyggingar.

Fjöldi, staðsetning og eignarhald djúpgámalóða er leiðbeinandi.



## 9.5 Ofanvatnslausnir



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

Blágrænar ofanvatnslausnir eiga vel við í uppbyggingu við Elliðaárvog. Þær styðja við lífríkið og styrkja vistvænar áherslur í skipulagi Vogabyggðar. Ofanvatnslausnir skulu vera hluti af heildarhönnun og útfærslu innan og utan lóða. Blágrænar ofanvatnslausnir leysa hefðbundin regnvatnskerfi í jörðu af hólmi.

Til að tryggja góða virkni blágræna ofanvatnslausna þurfa að liggja fyrir grunnupplýsingar um ástand svæðisins sem byggja m.a. á eftirfarandi grunnrannsóknunum:

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

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



### 9.5.1 Meðhöndlun yfirborðsvatns

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

Hugmyndafræðin á bak við blágrænar ofanvatnslausnir:

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

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

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

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

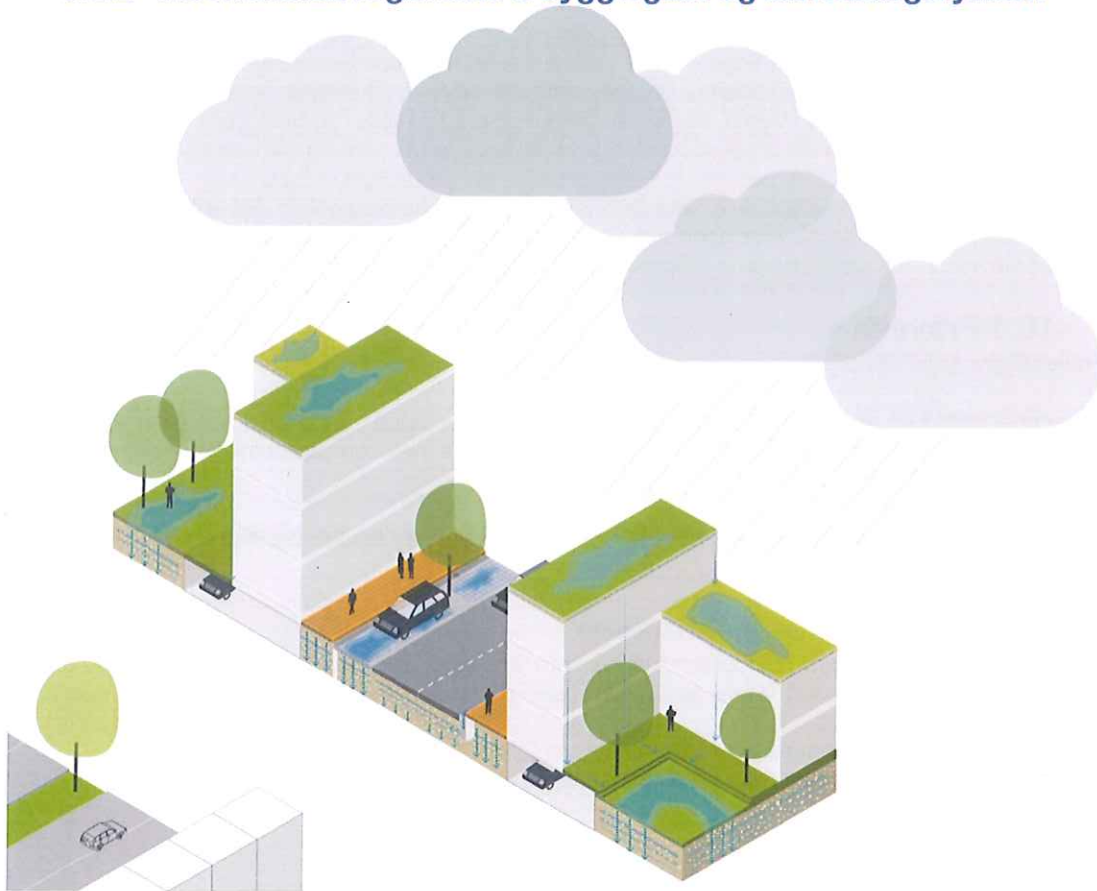
Við hönnun og útfærslu á blágrænum ofanvatnslausnum skal hafa algilda hönnun og almennar öryggiskröfur að leiðarljósi.



Dæmi um útfærslu ofanvatnslausna.



### 9.5.2 Meðhöndlun regnvatns á byggingum og almenningsrýmum



Myndin sýnir meginþrinsipp fyrir ofanvatnslausnir

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

Almenn atriði:

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

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



### 10 Veitur og fjarskipti

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

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

#### 10.1 Fráveita

Fráveitulagnir liggja djúpt í götu.

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

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

#### 10.2 Drenlagnir og húsbrunnar

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

#### 10.3 Kalt neysluvatn

Lagnir fyrir vatnsveitu liggja djúpt í jörðu í götu.

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

#### 10.4 Heitt neysluvatn

Lagnir hitaveitu eru í gangstéttum.

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

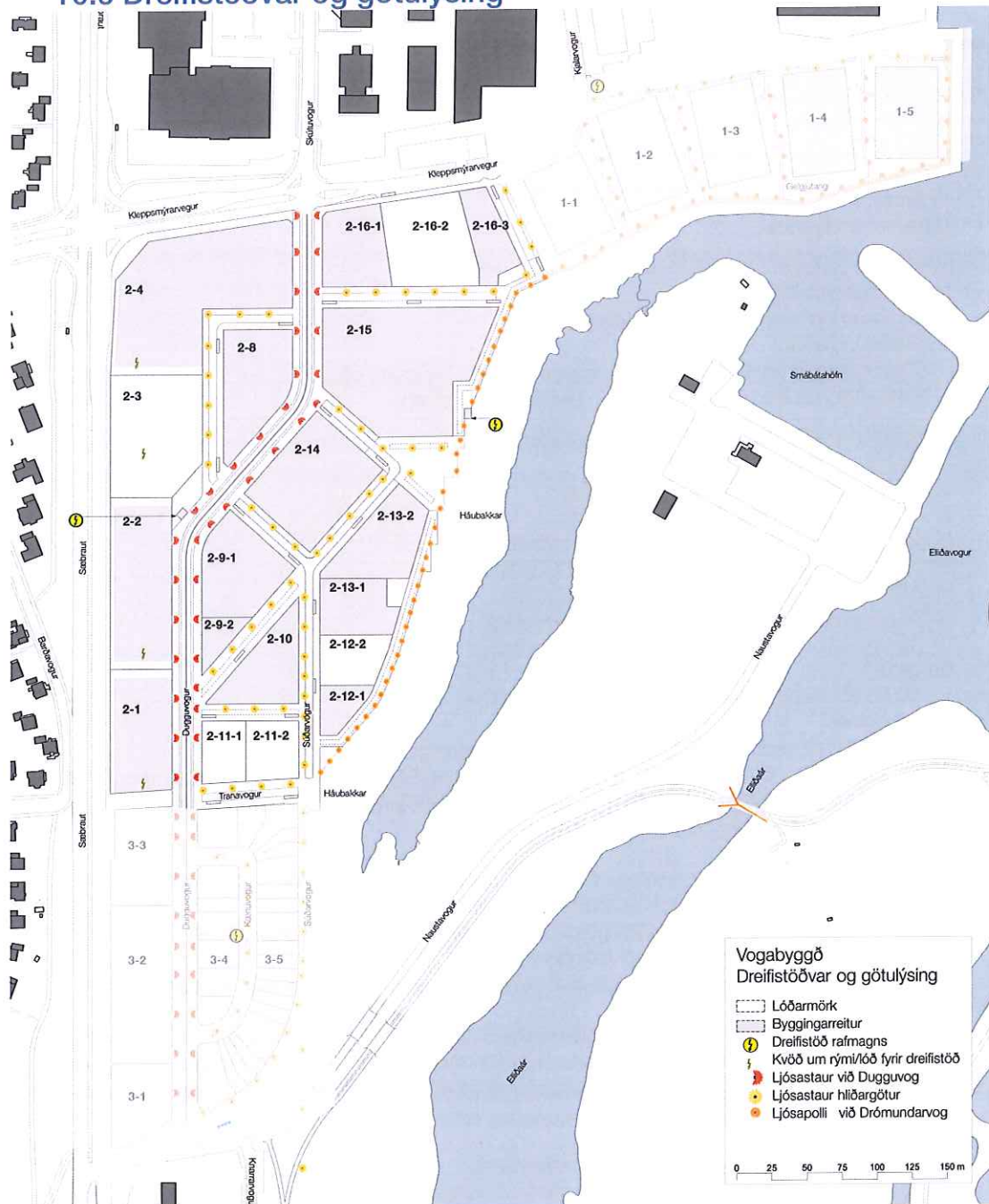
#### 10.5 Raf- og fjarskiptalagnir

Lagnir fyrir rafveitu og fjarskipti eru í gangstéttum. Tengiskápar fyrir raf- og fjarskiptalagnir skulu útfærðir og staðsettir í samráði við aðliggjandi lóðarhafa. Staðsetning og útfærsla á húskössum og lögnum skal vera í samræmi við samþykktu uppdætti af viðkomandi byggingu.

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



## 10.6 Dreifistöðvar og götulýsing



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

Lýsing í almenningsrými og göturými skal taka tillit til bíla- og hjólastæða, djúpgáma, trjágróðurs og annarrar starfsemi og götugagna. Raflýsing skal gefa umhverfinu sérstakan andblæ og öryggstilfinningu. Eftirfarandi atriði skulu m.a. höfð til hliðsjónar við útfærslu götulýsingar:

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

## 11 Samráð við undirbúning deiliskipulagsáætlunar

Deiliskipulag, samráð og umsagnaraðilar:

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

Umhverfismat, samráð við fagstofnanir og hagsmunaaðila:

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

Í skipulagsferlinu hefur verið leitað umsagnar til eftirtalinna aðila:

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



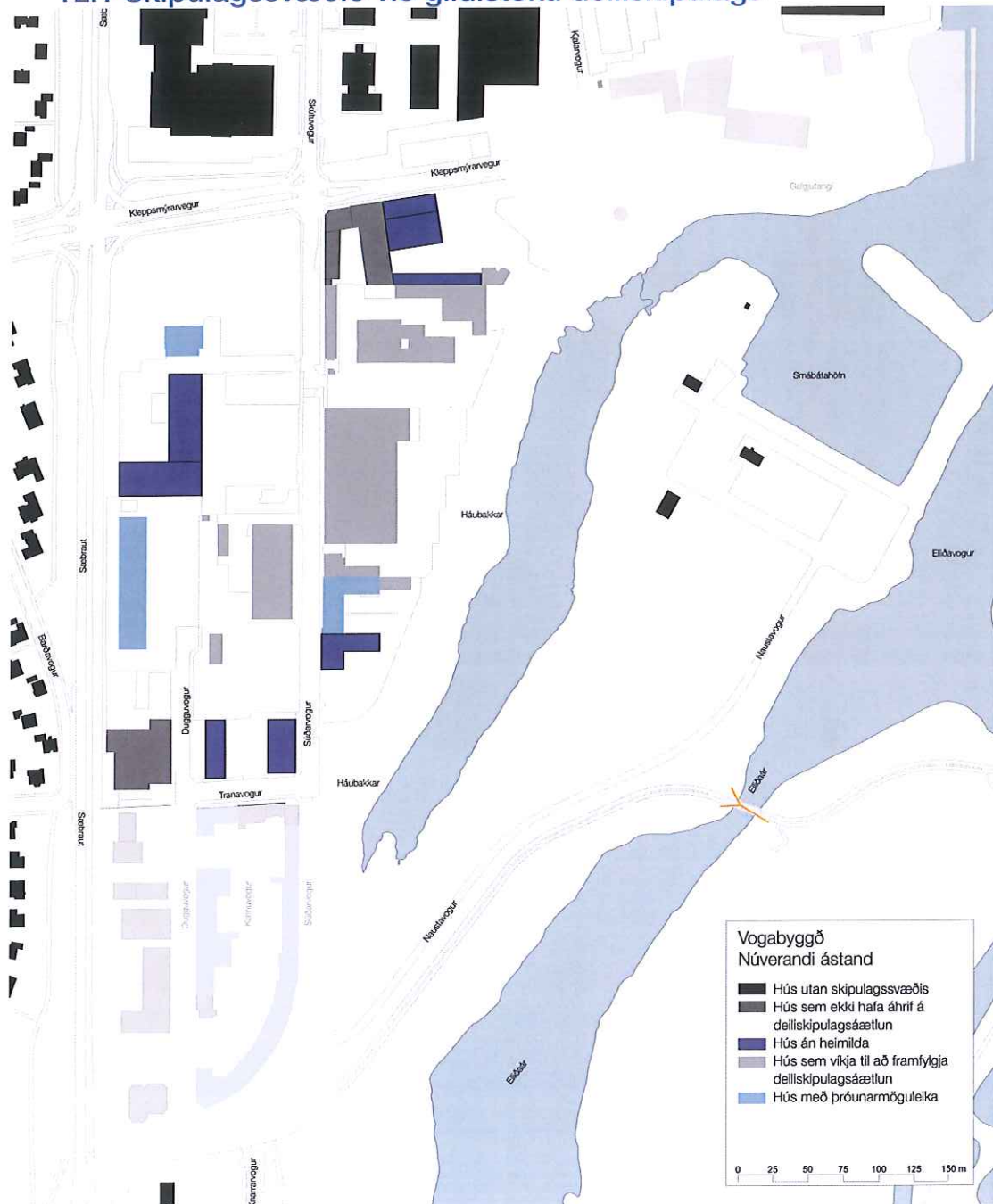
## 12 Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími

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

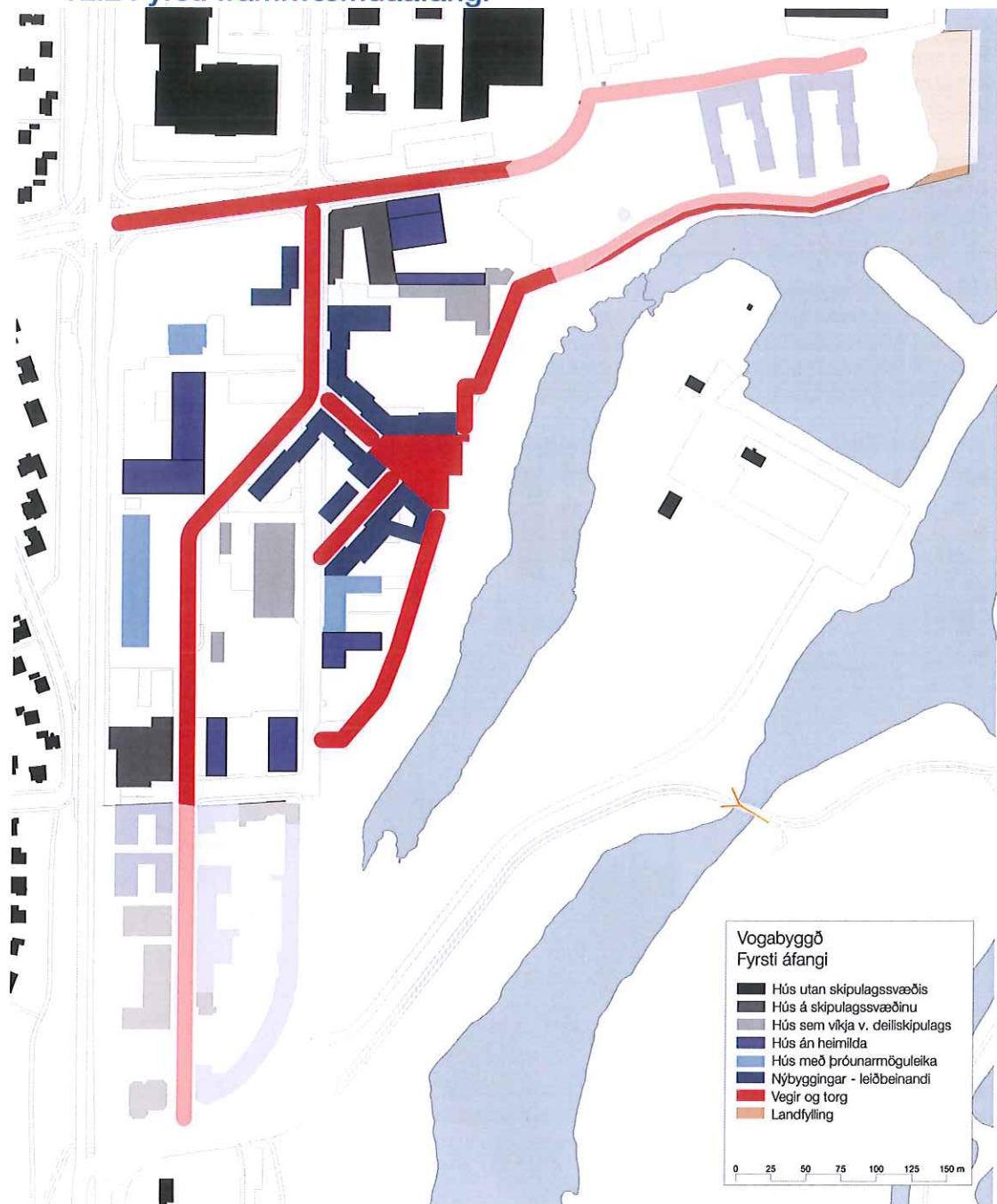
Skipulagssvæði Vogabyggðar er skipt upp í fleiri deiliskipulagssvæði. Deiliskipulag fyrir Vogabyggð - svæði 2 er fyrsti áfanginn í uppbyggingu Vogabyggðar, önnur deiliskipulagssvæði koma í kjölfarið og geta framkvæmdir staðið yfir á öllum svæðum samtímis. Hagkvæmni og heildstætt yfirbragð byggðar er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

Fjarlægja þarf byggingar af einstaka lóðum til að framfylgja megi deiliskipulagsáætlun. Samkomulag liggur fyrir við viðkomandi lóðarhafa um að fjarlægja skuli allar byggingar á lóðum, sem hafa áhrif á að framfylgja megi deiliskipulagsáætlun. Nánar er fjallað um byggingar sem þurfa að víkja í Skilmálum fyrir húsbýggingar kafla 2.4 Fyrirliggjandi byggingar og sérskilmálum. Tímamörk niðurrifs er samkvæmt framkvæmdaáætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingu innviða, almenningsrýma og gatnagerðar.

### 12.1 Skipulagssvæðið við gildistöku deiliskipulags

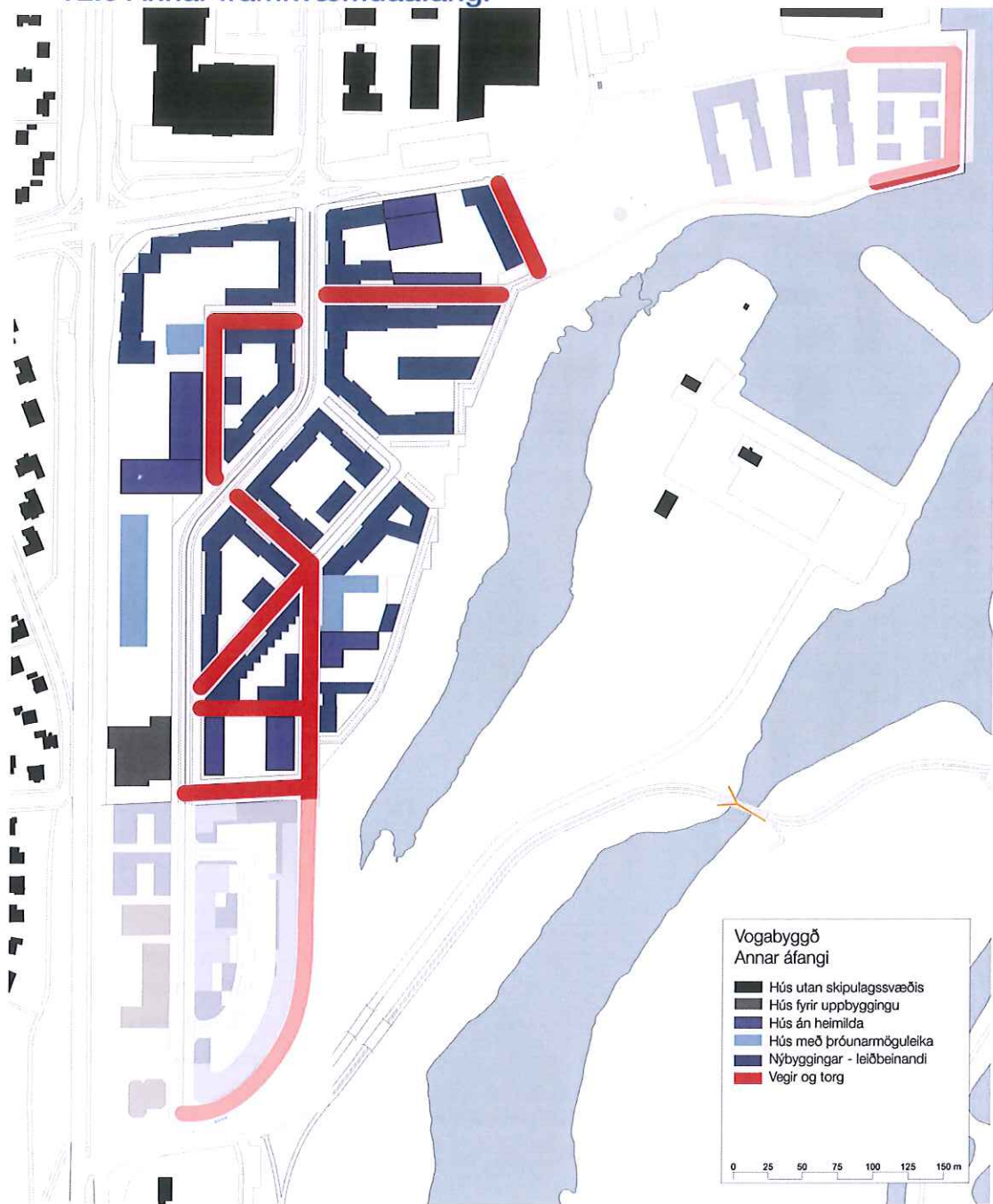


## 12.2 Fyrsti framkvæmdaáfangi





## 12.3 Annar framkvæmdaáfangi



## 12.4 Vogabyggð fullbyggð

