

Vogabyggð - svæði 2



Skipulagsstofnun

Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa 09 - 02 02 2017

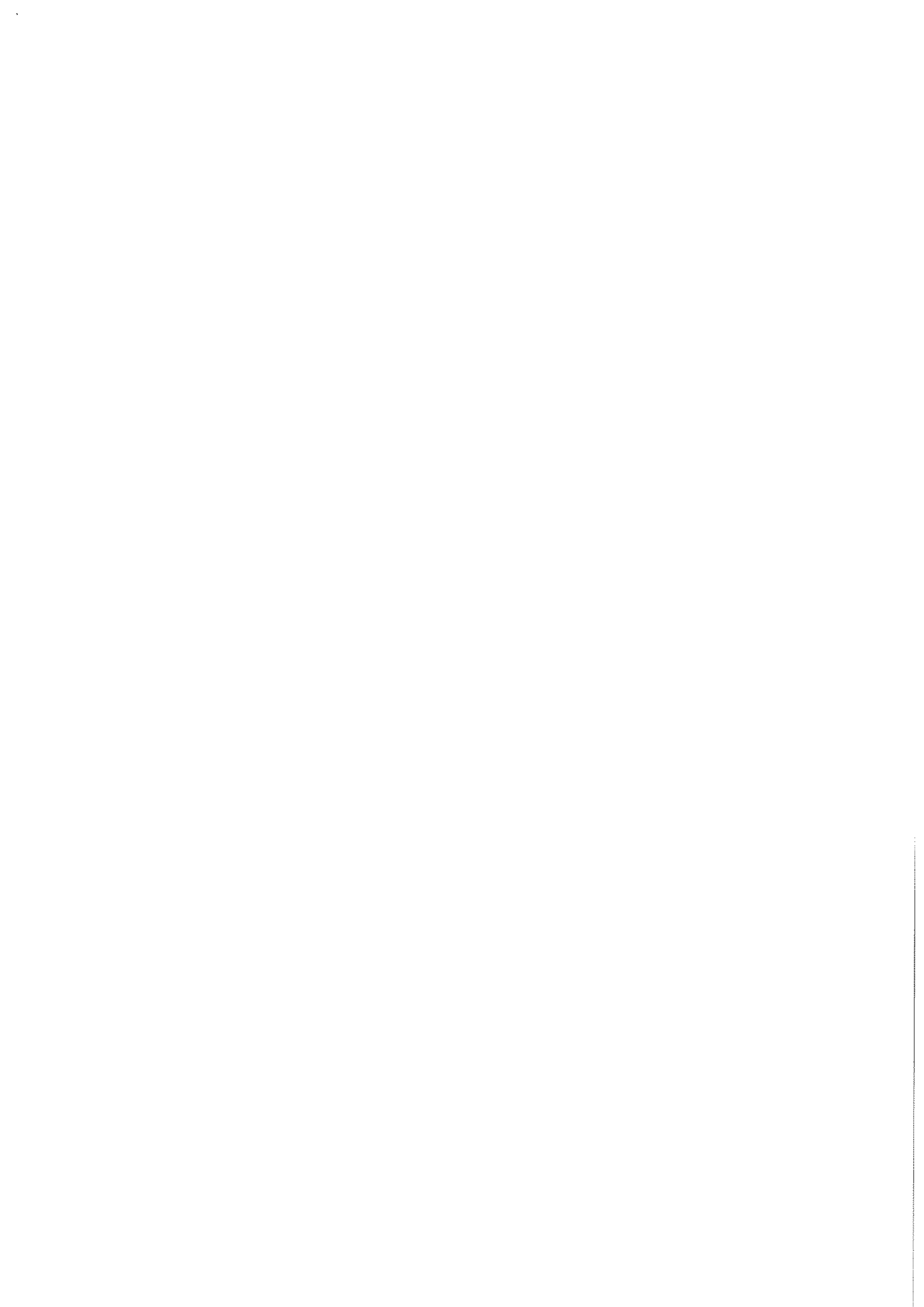


Skipulagsstofnun

Mótt.: - 1. mars 2017

Málnr.





Samþykktar- og staðfestingarferli

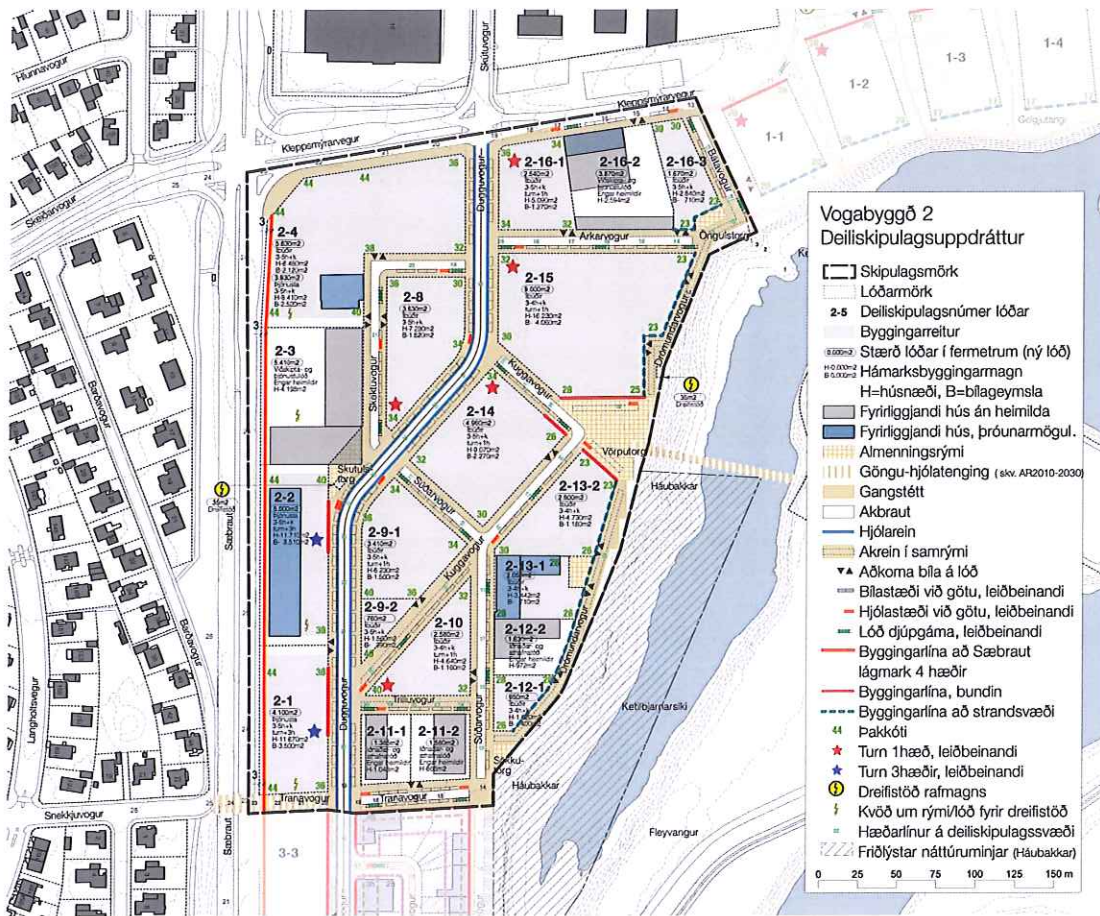
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga

nr.123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____

og í _____ þann _____ 20____.

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

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



1 Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru almennir skilmálar sem eiga við uppbyggingu á öllum lóðum og sérskilmálar fyrir hverja lóð. Í sérskilmálum er gerð grein fyrir kvöðum, tilmælum og heimildum eins og starfsemi, fjölda íbúða, bíla- og hjólastæða, hæð húsa, byggingarlínur og byggingarmagni (A+B rými) fyrir húsnaði annarsvegar og bíla- og hjólageymslur hinsvegar skv. ÍST 50.

Deiliskipulags- númer lóðar	Stærð lóðar m ²	Húsnaði miðsvæði, A+B rými m ²	Húsnaði íbúðarbyggð, A+B rými m ²	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- geymslur A+B rými m ²	Heildar- byggingarmagn m ²
2-1	4.100	11.670		23	117	3.500	15.170
2-2	5.000	11.710		23	117	3.510	15.220
2-3	5.410	4.198		-	42	-	4.198
2-4	3.930	8.410		17	84	2.520	10.930
2-4	5.630		8.480	85	71	2.120	10.600
2-8	3.630		7.250	73	60	1.810	9.060
2-9-1	3.410		6.200	62	52	1.550	7.750
2-9-2	760		1.560	16	13	390	1.950
2-10	2.580		4.640	46	39	1.160	5.800
2-11-1	1.385		1.048	-	9	-	1.048
2-11-2	1.580		866	-	7	-	866
2-12-1	950		1.620	16	14	400	2.020
2-12-2	1.630		972	-	8	-	972
2-13-1	2.050		3.442	34	29	710	4.152
2-13-2	2.900		4.730	47	39	1.180	5.910
2-14	4.960		9.070	91	76	2.270	11.340
2-15	9.000		16.230	162	135	4.060	20.290
2-16-1	2.540		5.090	51	42	1.270	6.360
2-16-2	3.870		2.594	-	22	-	2.594
2-16-3	1.670		2.840	28	24	710	3.550
Samtals	66.985	35.988	76.631	775	998	27.160	139.779

Upplýsingar um byggingarmagn og fjölda íbúða og bílastæða á hverri lóð



Vogabyggð yfirlitsmynd

1.1 Hönnun og uppdrættir

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, útgefin mæli- og hæðarblöð, gildandi lög um mannvirki, byggingarreglugerð, aðrar reglugerðir og staðla sem eiga við.

Kynna skal uppbyggingu lóða á eftirfarandi hátt:

- Fyrirspurnarerindi – frumhönnun uppdrættir í mkv. 1:200 eða 1:100, sem gera grein fyrir starfsemi, meginhugmynd að umfangi og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa, fyrirkomulagi lóða, inngöngum og innkeyrslum í bílageymslur.
- Byggingarleyfisumsókn þegar jákvæð umsógn við fyrirspurnarerindi liggur fyrir. Í byggingarleyfisumsókn skal gera grein fyrir uppbyggingu, umhverfisáhrifum helstu byggingarefna, hljóðvistarútreikningum og ráðstöfunum til að mæta kröfum um hljóðvist.
- Séruppdráttur fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgörðum, gróðurfari og trjárækt.

Ef um álitafni er að ræða um samræmi byggingarleyfisumsókna við deiliskipulag getur byggingarfulltrúi eða skipulagsstjóri leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda.

1.2 Minniháttar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir öllum framkvæmdum. Það á einnig við um minniháttar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eða sambærilegri grein í gildandi byggingarreglugerð.

1.3 Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda

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

Framkvæmdum er ekki lokið við endurbyggingu eftir bruna á Dugguvogi 1b.

Lokaúttektir hafa farið fram vegna annarra eldri byggingarleyfa.

1.4 Lóðarblað

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

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

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis- og vatnslagna og inntaksstaðir allra veitukerfa.

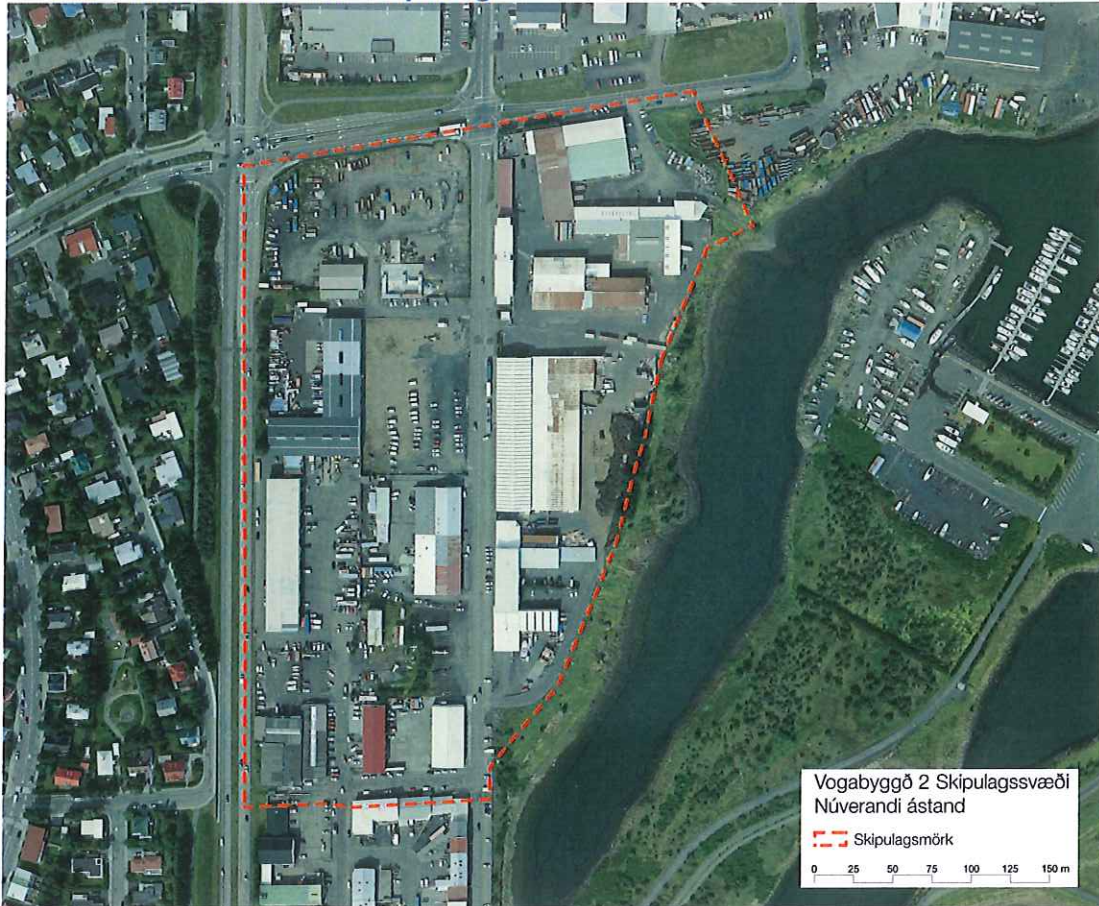


2 Forsendur

2.1 Skipulagslýsing

"Vogabyggð svæði 2 - Norðursvæði milli Tranavogar og Gelgjutanga - Skipulags- og matslýsing vegna deiliskipulags – Lögð fram sbr. 1.mgr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 106/2005 – Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið - Dags. 28.04.2014" samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 30. apríl 2014 og borgarráði þann 8. maí 2014.

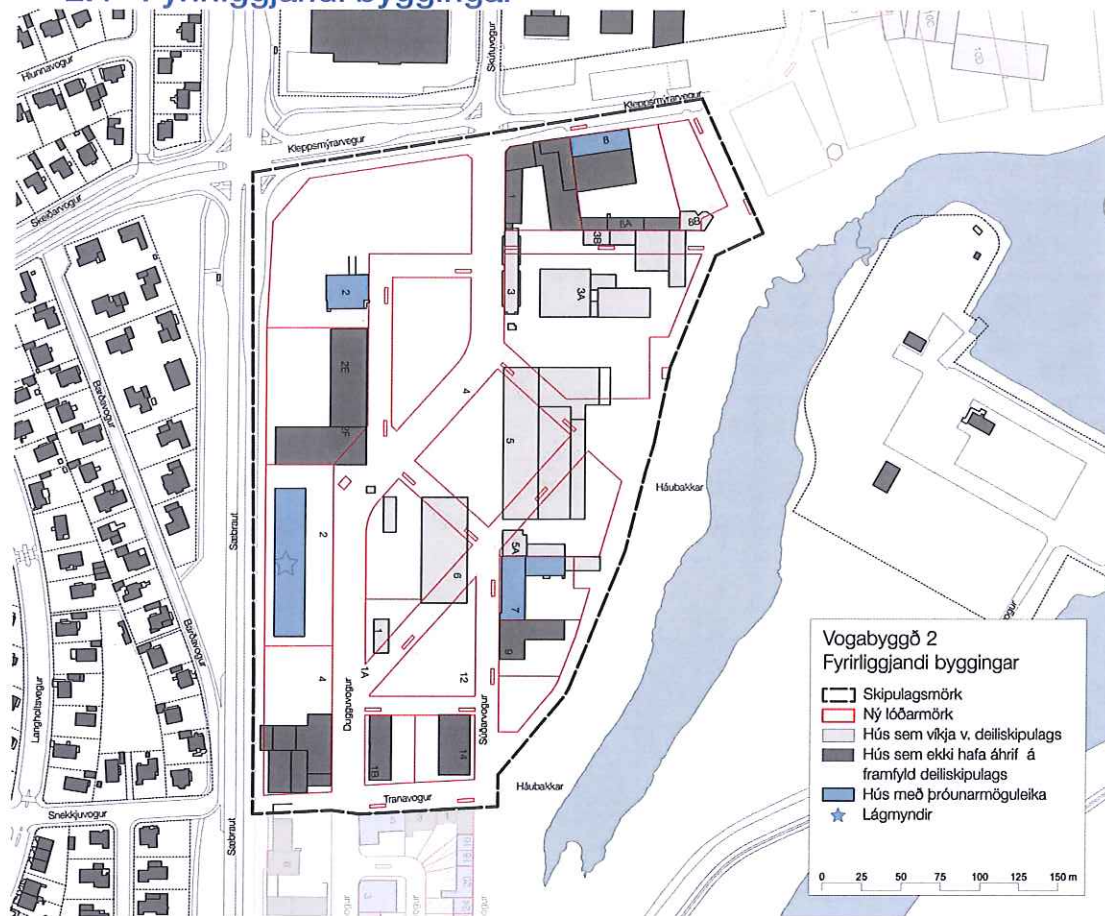
2.2 Afmörkun deiliskipulags



Svæðið sem deiliskipulag Vogabyggðar – svæði 2 nær til afmarkast af Sæbraut til vesturs, Kleppsmýrarvegi og Kjalavogi til norðurs, strandsvæði Elliðaársvogs til austurs og Tranavogi til suðurs og er það svæði kallað Vogabyggð 2 - Norðursvæði. Austan við skipulagssvæðið eru Háubakkar, fríðlýstar náttúruuminjar.

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

2.4 Fyrirliggjandi byggingar



Á skipulagssvæðinu er fjölbreyttur húskostur að stærð, gerð og gæðum, reistur á árunum 1957-1995. Þar „eru nokkur fágæt og áhugaverð dæmi um atvinnuhúsnæði frá 6. og 7. áratug 20. aldar. Svæðið hefur byggst upp án formlegs skipulags. Byggðin er sundurleit og stakstæð húsin bera vott um óllka strauma og viðhorf í byggingarlist upp úr miðri 20. öld. Annars vegar eru dæmi um mótternisma í alþjóðlegum anda [...] [og] hins vegar klassísk dæmi um iðnaðarhús.“¹

Á eftirfarandi lóðum með heimildir eru byggingar metnar með þróunarmöguleika og verndargildi skv. Byggðakönnun Borgarsögusafns:

- Dugguvogur 2 (rauður flokkur)
- Súðarvogur 2 (rauður flokkur)
- Súðarvogur 7 (ekki verndunarákvæði – nýtt hlutverk)

Mælst er til að þessar byggingar standi og fái nýtt hlutverk í nýrri byggð sem söguleg tenging og vitnisburður um atvinnusögu Reykjavíkur. Nánar er fjallað um þessar byggingar í sérskilmálum.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 20. janúar 2016 var fjallað um varðveislumat húsa á lóðunum Súðarvogur 2 og Dugguvogur 2. Niðurstaðan er að ekki er gerð krafa um varðveislu þessara húsa. Aftur á móti skal varðveita listaverk Gerðar Helgadóttur á vesturhlíð húss við Dugguvog 2, sjá sérskilmála.

Byggingar sem þurfa að víkja til þess að framfylgja deiliskipulaginu eru á eftirfarandi lóðum:

- Dugguvogur 1.
- Kleppsmýrarvegur 8B.
- Súðarvogur 3, 3A, 3B, 5, 5A.
- Súðarvogur 6.
- Súðarvogur 7 (austasta byggingin, sem er óskráð í Fasteignaskrá).

Samkomulag liggur fyrir við viðkomandi lóðarhafa um að fjarlægja skuli allar byggingar á lóðum, sem hafa áhrif á að framfylgja megi deiliskipulagsáætlun. Tímamörk niðurrifs eru samkvæmt framkvæmdaáætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingu innviða eins og veitukerfi, götur og almenningsrými.

¹ Vogabyggð svæði 1-3 Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun 2016, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171, bls. 138.

Yfirlit fyrirbyggjandi húsbygginga á skipulagssvæðinu, skv. LUKR grunni Reykjavíkurborgar og fasteignaskrá sýnir eftirfarandi upplýsingar: landnúmer, matshlutanúmer, staðgreinir, heiti lóðar, húsnúmer, gerð, notkun, fjöldi hæða, byggingarár, byggingarstig auk tölulegra upplýsinga um brúttó flatarmál og brúttó rúmmál.

LANDNR	MHL			HNR	GERD	NOTKUN	FJ				
	NR	STADGR	HEITI				HAED	BYGGAR	BSTIG	BRFLM	BRRUM
105599	1	1450003	Súðarvogur	2	9	Skrifst-verkstæði	1	1957	7	1342,4	4546
105597	2	1450201	Súðarvogur 2E-2F	2R	8	Vörugeymsla	2	1985	7	1763,4	9273
105597	3	1450201	Súðarvogur 2E-2F	2R	8	Vörugeymsla/skrifst.	1	1988	7	2434,8	11023
105605	2	1452001	Dugguvogur**	2	7	lónaðarhús	1	1972	7	3861,1	15790
105608	1	1452201	Dugguvogur	4	7	lónaðarhús	2	1973	7	2824,8	12499

Núverandi húsnæði á miðsvæði - Vogabyggð 2

12227

* Viðbótarupplýsingar frá Fasteignaskrá

** Byggingarmagn í samræmi við Fasteignaskrá

LANDNR	MHL			HNR	GERD	NOTKUN	FJ				
	NR	STADGR	HEITI				HAED	BYGGAR	BSTIG	BRFLM	BRRUM
105603	2	1451003	Kleppsmýrarvegur 8		9	Sérhæfð eign	1	1966	7	490	2860
105603	4	1451003	Kleppsmýrarvegur 8		7	lónaðarhús	1	1975	7	1258,9	4606
105603	5	1451003	Kleppsmýrarvegur 8		8	Vörugeymsla	1	1975	7	844,7	4223
105602	4	1451002	Súðarvogur	1	8	Vörugeymsla	-1	1982	7	282	761
105602	5	1451002	Súðarvogur	1	9	Spennistöð	1	1983	7	22	79
105602	6	1451002	Súðarvogur	1	9	Opið skýli	1	1983	7	370	0
105602	7	1451002	Súðarvogur	1	9	Opið skýli	1	1981	7	1100	0
105601	1	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	7	lónaðarhús	1	1963	7	937	5604
105601	5	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	1	1963	7	575	2875
105601	9	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	6	Skrifstofubygging	1	1983	7	1486,5	5283
105601	10	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Opið skýli	1	1974	7	590	0
105601	11	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	1	1979	7	36	216
105601	12	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	1	1985	7	2086,6	19249
105601	13	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	7	lónaðarhús	1	1963	7	1515	7777
105601	16	1451401	Súðarvogur 3-5*	3R		Vörugeymsla		1955		35	
105601	18	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	7	lónaðarhús	2	1994	8	339,5	2648
105601	19	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	1	1985	7	250	1600
105601	20	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	9	Hliðvarðarskýli	1	1984	7	18,5	55
105601	21	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	8	Vörugeymsla	0	1975	7	995	4055
105601	22	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	9	Opið skýli	1	1963	7	540	0
105601	24	1451401	Súðarvogur 3-5	3R	9	Opið skýli	1	1963	7	630	0
105598	1	1450301	Súðarvogur*	4		lónaðarhús		1955			
105607	1	1452102	Súðarvogur	6A	9	Spennistöð	1	1985	7	22,5	79
105606	1	1452101	Súðarvogur	6	7	lónaðarhús	1	1962	8	1943	10724
105606	6	1452101	Súðarvogur	6	8	Vörugeymsla	1	1982	7	181,4	816
105615	1	1453002	Súðarvogur	7	7	lónaðarhús	1	1961	7	751,4	2210
105615	2	1453002	Súðarvogur	7	7	lónaðarhús	2	1985	7	2270,3	7404
105616	1	1453003	Súðarvogur	9	7	Tækni	1	1963	7	972	3766
105611	1	1452302	Súðarvogur	14	7	lónaðarhús	0	1967	7	866	4117
105612	1	1452303	Dugguvogur	1	7	lónaðarhús	1	1981	8	202	962
190750	1	1452305	Dugguvogur 1B*	1		lónaðarhús	1	1984		1047,6	
105599	2	1450003	Súðarvogur	2	7	lónaðarhús	1	1957	7	573,7	2618
			Súðarvogur	12						0	
			Dugguvogur	1A						0	

Núverandi húsnæði á íbúðarbyggð - Vogabyggð 2

23232

* Viðbótarupplýsingar frá Fasteignaskrá

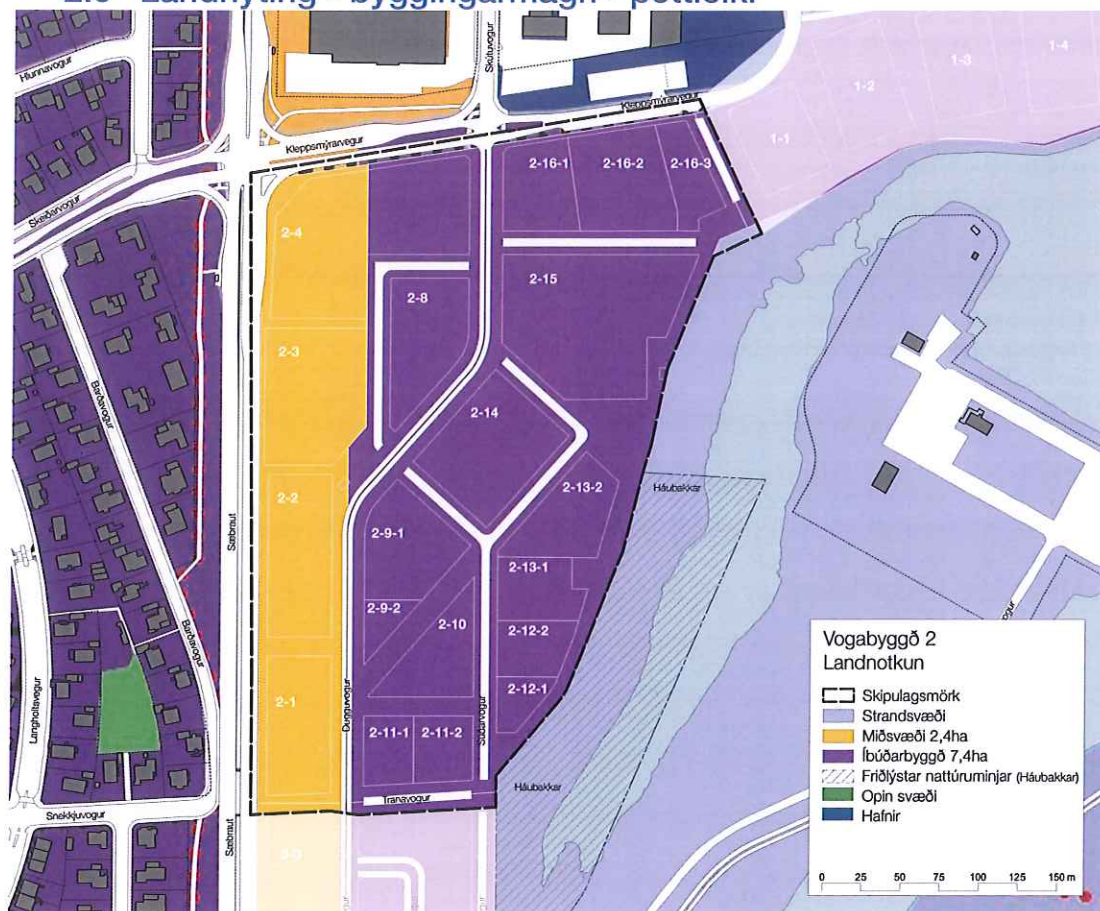
2.5 Lóðir án heimilda

Innan deiliskipulagssvæðisins eru lóðir án heimilda.

- Dugguvogur 1b.
- Súðarvogur 2EF.
- Súðarvogur 9
- Súðarvogur 14
- Kleppsmýrarvegur 8

Deiliskipulagið heimilar engar breytingar eða uppbyggingu á þessum lóðum. Lóðirnar halda fyrirbyggjandi skilgreiningu skv. Fasteignaskrá. Kvaðir og skyldur sem koma fram í Almennri greinargerð og Skilmálum um húsbyggingar og sérskilmálum þessara lóða gilda um lóðir án heimilda. Öll starfsemi á þessum lóðum skal falla að landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og skilyrðum fyrir starfsemi innan Vogabyggðar. Sjá sérskilmála og kafla 5. Samfélag og 5.1 Starfsemi – Atvinna og störf í Almennri greinargerð.

2.6 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki

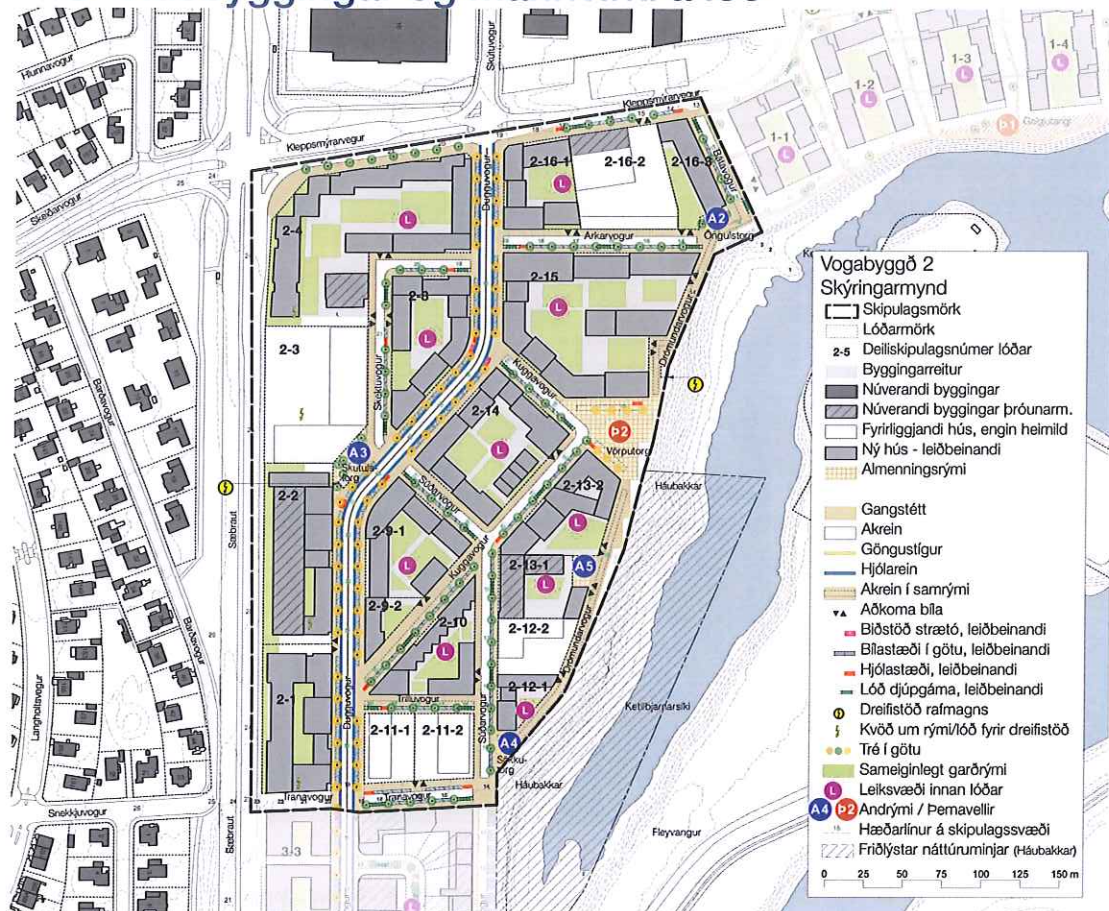


Deiliskipulag **Vogabyggðar 2** gerir ráð fyrir:

- **2,4ha miðsvæði.** Þar getur hámarksbyggingarmagn húsnæðis (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST50, orðið allt að 43.400m² og bíla- og hjólageymslur (A+B rými) allt að 13.000m². Heildarbyggingarmagn á miðsvæði getur orðið allt að 56.400m².
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðarhúsnæði og getur fjöldi íbúða á miðsvæði orðið allt að 90. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó.
 - Fyrirliggjandi byggingar á miðsvæði eru 7.752m². Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.
- **7,5ha íbúðarbyggð.** Þar getur hámarksbyggingarmagn húsnæðis (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST50, orðið allt að 85.000m² og bíla- og hjólageymslur (A+B rými) allt að 21.300m². Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð getur orðið allt að 106.300m².
 - Fjöldi íbúða í íbúðarbyggð getur orðið allt að 850. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó flötur íbúðarhúss.
 - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir atvinnustarfsemi 16.900m².
 - Fyrirliggjandi byggingar í íbúðarbyggð eru 23.250m². Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk.

Í sérskilmálum fyrir hverja lóð kemur fram hámarks- og lágmarksbyggingarmagn, hæð húsa, fjöldi íbúða og bílastæða, starfsemi, kröfur um gróðurpekju og sameiginleg garðrými, athugasemdir um hljóðvist og aðrar kvaðir.

3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð



Markmið skipulags Vogabyggðar er að skapa jákvæðar forsendur fyrir áhugaverða og vistvæna byggð þar sem húsbyggjendur og hönnuðir fá svigrúm til sköpunar í gerð mannvirkja sem jafnframt eru hluti af heildarmynd samfelldrar byggðar.

Brýnt er að hönnuðir húsbygginga, mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæði Vogabyggðar kynni sér vel alla skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk þess að átta sig á samhengi Vogabyggðar í tengslum við framtíðarþróun nánasta umhverfis. Lagt er til að framkvæmdaaðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirlönd varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir lóðina, sem og aðliggjandi lóðir.

Aldagömul gildi byggingarlistar, varanleiki, fegurð og notagildi eru grundvöllur framþróunar á byggingarlist 21. aldar ásamt vistvænni byggingartækni sem taka skal tillit til.

Við uppbyggingu Vogabyggðar skal lögð er áhersla á:

- Vandaða hönnun og samræmda efnisnotkun þannig að byggðin fái fallegt og heildstætt yfirbragð.
- Notagildi, ásýnd og gæði almenningsrýmis og svæða.
- Að nýta vistvæn byggingarefni eins og kostur er í alla mannvirkjagerð.
- Að lágmarka neikvæð umhverfisáhrif við framkvæmd, á líftíma mannvirkja og við notkun hverfisins.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Styrking vistkerfis og aukin líffræðileg fjölbreytni.
- Notkun gróðurs. Tré, runnar og gróðurþekja á lóð og þökum.
- Samfélag.
- Fjölbreytt starfsemi, íbúðir og atvinnuhúsnæði.
- Gæði byggðar í manneskjulegum mælikvarða.

3.1 Byggðarmynstur



Yfirlitsmynd

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

Byggðarmynstur Vogabyggðar einkennist af randbyggð sem er samfelld húsaröð að götu með aflokuðum gördum. Götumynd Drómundarvogs hefur þá sérstöðu að húsagarðar opnast að strandsvæðinu. Landslag skipulagssvæðisins og hæð húsa er nýtt til hins ýrasta til að ná því markmiði að sem flestar íbúðir njóti útsýnis yfir Elliðaárvog. Á skipulagssvæðinu rís land hæst á norð-vesturhluta þess og lækkar um 8-10 metra til austurs að Háubökkum sem eru friðlýstar náttúruminjar rétt utan skipulagssvæðisins. Byggingar eru hæstar, fimm hæðir, á vestur- og norðurjaðri Vogabyggðar. Í austurhluta hverfisins eru byggingar þrjár hæðir eða lægri. Heimild er fyrir einnar til þriggja hæða turnbyggingu ofan á skilgreindum húshornum.

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

Heimilt er að hafa íbúðir á miðsvæði og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði í samræmi við skilgreiningu á landnýtingu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Sjá nánar kafla 5. Samfélag og kafla 5.1 Starfsemi – atvinna og störf í Almennri greinargerð.

3.1.1 Byggingarlist



Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg

Gæði og vishæfi byggðar felast í byggingarlist sem endurspeglar vandaða hönnun mannvirkja og umhverfis. Horfa skal til heildaráhrifa byggingar á götumyndina og byggðina. Gerðar eru ríkar kröfur um undirbúning hönnunar og framkvæmda. Lögð er áhersla á gæði, fagmennsku og vandvirkni og hvatt til heildrænnar hugsunar í hönnun og allri framkvæmd á deiliskipulagssvæðinu. Mikilvægt er að listrænt framlag fléttist inn í undirbúning framkvæmda og sé hluti af hönnunarferlinu.

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

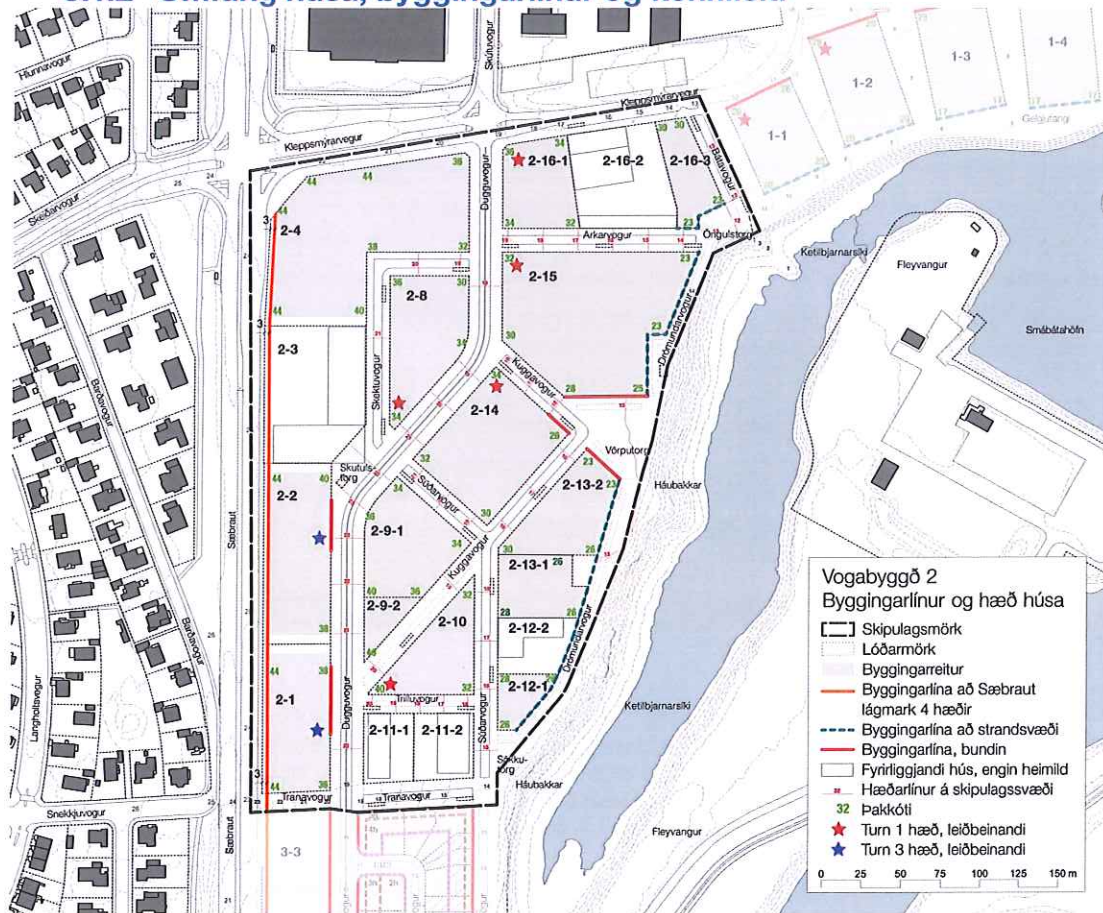
Í stefnu Íslenskra stjórnvalda í byggingarlist, Menningarstefnu í mannvirkjagerð, segir að „Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma. Mannvirki, sem vandað er til, ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, hvort heldur litið er til lægri viðhalds- og rekstrarkostnaðar eða sveigjanlegra fyrirkomulags og notagildis á líftíma þess. Þá hefur vönduð byggingarlist og góð borgarrými aðdráttarafl á einstaklinga jafnt sem fyrirtæki. Á tímum þegar fólk og fyrirtæki eru mjög hreyfanleg er mikilvægt að bjóða upp á aðlaðandi kost til búsetu og vaxtar.“ Enn fremur að „Góð hönnun skilar virðisauka fyrir Ísland og eykur arðsemi bygginga.“

Gerð er krafa um vandaða og metnaðarfulla byggingarlist í Vogabyggð.



Dæmi um mannlíf við Drómundarvog

3.1.2 Umfang húsa, byggingarlínur og kennileiti



Hámarkshæð húsa er skilgreind með þakkóta og fjölda hæða og skal ekki vera hærri en kemur fram í sérskilmálum og á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“. Á einstaka stöðum er heimilt að byggja hærri en uppgjafinn þakkóti og gera kennileiti eða turn sem rís upp fyrir aðalbygginguna á lóðinni. Þeir staðir eru merktir með stjörnu á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“ og á deiliskipulagsupprætti. Fjöldi hæða á hverjum stað ræðst af aðlögun að landi, mismun á þak- og landkóta og salarhæð. Þak- og landkóti er tilgreindur í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Þar kemur einnig fram áætlaður hæðarfjöldi og tilgreind frávik.

Almennt skal miða við að salarhæð íbúðarhúsnæðis sé 2,8m eða hærri. Salarhæð húsnæðis á fyrstu hæð skal a.m.k. vera 3,5m. Bílageymslur geta verið að hluta til neðan- og/eða ofanjarðar. Flatarmál bílageymslna er hluti heildarbyggingarmagns á lóð. Bílageymsla og húsnæði skulu rúmast innan þess ramma sem þakkóti í öllum hornum lóðar afmarkar.

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

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

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

Á lóðum miðsvæðis er byggingarlína að Sæbraut 3m frá nýjum lóðarmörkum. Deiliskipulagið tekur með þessu tillit til möguleika á breikkun Sæbrautar og gefur eftir aukið rymi fyrir vegstæði.

Byggingar skulu vera innan byggingarreits í öllum víddum.

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

Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð
Útgáfa: 09- Dags:02 02 2017

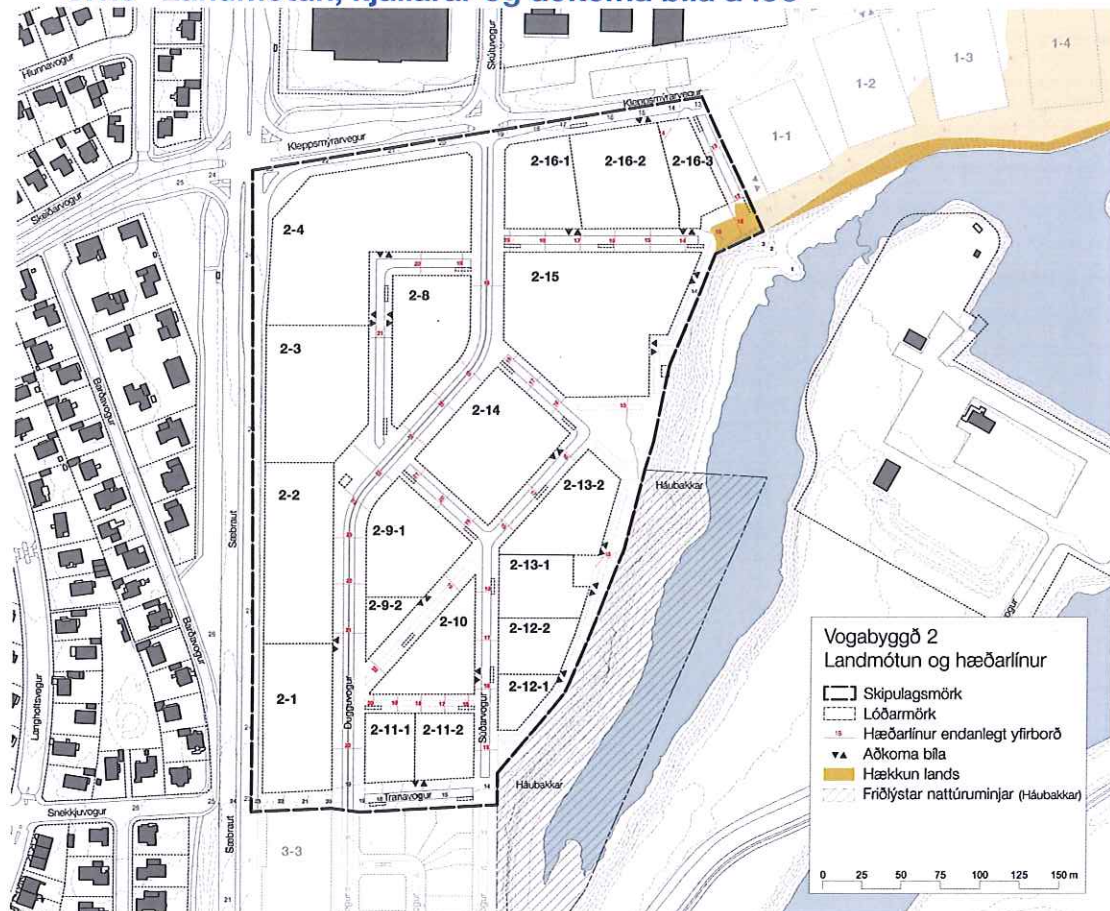


Vogabyggð yfirlitsmynd



Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg

3.1.3 Landmótun, kjallarar og aðkoma bíla á lóð



Á skipulagssvæðinu er víða töluverður landhalli. Gefin verða út hæðarblöð sem sýna hæðarsetningu götu á lóðarmörkum og í innkeyrslum fyrir hverja lóð. Gera skal grein fyrir hæðarsetningu lóðar, innkeyrslu á lóð og aðkomu neyðar- og slökkviliðsbíla á lóðarteikningu.

Ein aðkoma fyrir bíla er að hverri lóð. Innkeyrsla er að jafnaði þar sem lóðin liggur lægst í landi. Þar sem lóðir eru samliggjandi skal vera ein sameiginleg aðkoma, sjá kvaðir í sérskilmálum. Lóð 2-15 er sýnd með tvær aðkomur. Þar er valkostur að nota aðra hvora eða báðar.

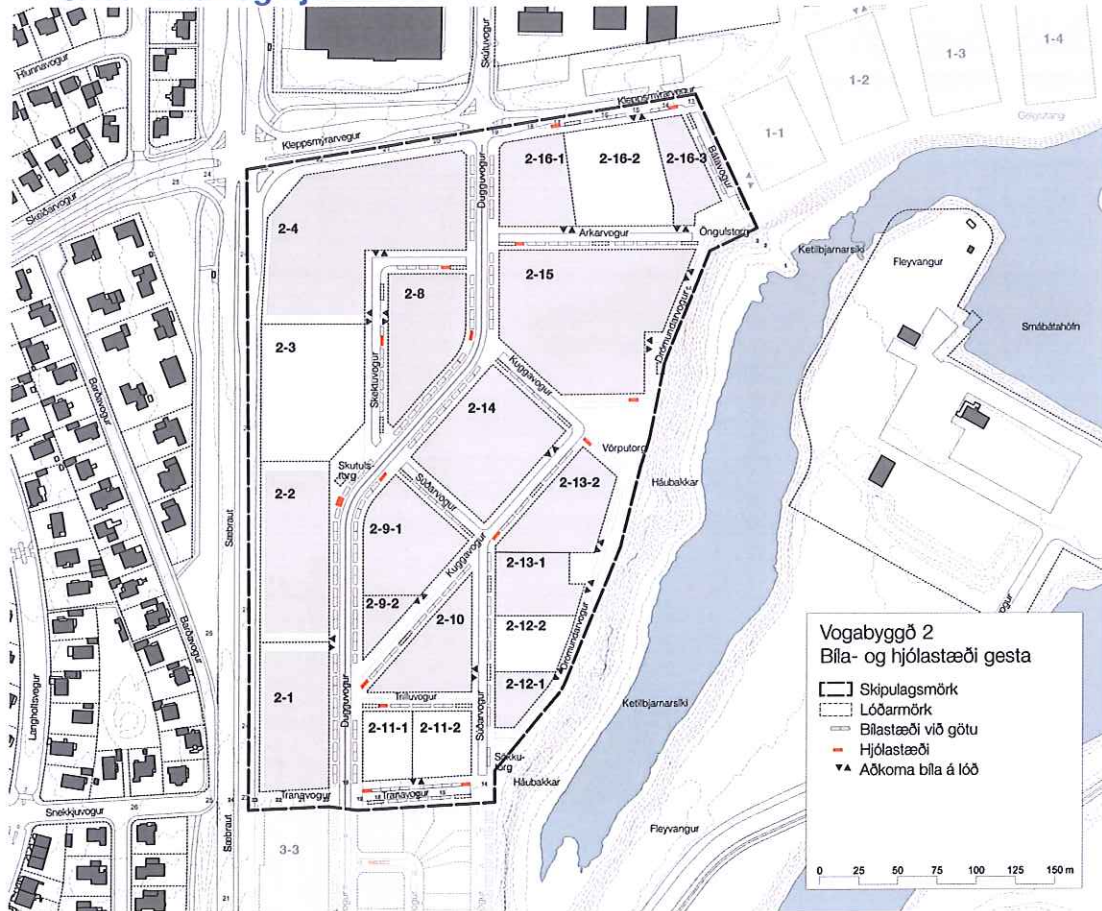
Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er gerð grein fyrir fjölda bíla- og hjólastæða og hámarksbyggingarmagni fyrir bíla- og hjólageymslur. Í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðsluferfi fyrir rafbíla og skal það gert í samráði við Veitur samkvæmt gildandi verklagsreglum. Hjólageymslur skulu vera hluti af húsbyggingu eða bílageymslu. Bílageymsla og húsbygging skulu rúmast innan þeirra hæðartakmarkana þess ramma sem þakkóti í öllum hornum lóðar afmarkar. Þakkóti er tilgreindur í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

Einungis er heimilt er að grafa út fyrir lóðarmörk vegna framkvæmda með samþykki viðeigandi stofnana Reykjavíkurborgar, aðliggjandi lóðarhafa, Veitna og fjarskiptafyrirtækja og skv. viðeigandi verklagsreglum. Huga skal sérstaklega að lögnum og öðrum innviðum hverfisins sem kunna að liggja nærri lóðarmörkum.

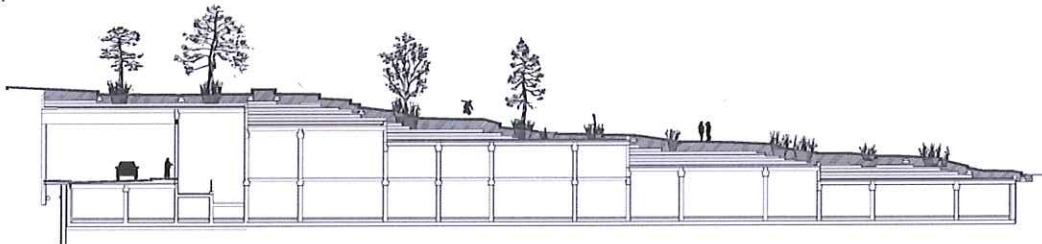
Öll röskun á lögnum, innviðum og aðliggjandi lóð er á ábyrgð lóðarhafa sem framkvæmir og skal hann bæta allt það tjón sem kann að koma upp og skilja við umhverfið að loknum framkvæmdum í sama ástandi og áður en framkvæmdir hófust.

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

3.1.4 Bíla- og hjólastæði



Gerð er krafa um að bíla- og hjólastæði sem tilheyra húsum séu innan viðkomandi lóðar og hluti af húsbýggingu og heildarskipulagi lóðar. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. gildandi byggingarreglugerð og eru þau hluti af heildarfjölda bílastæða á lóð. Bílastæði utan lóða við götu teljast ekki til bílastæða aðliggjandi lóðar. Bílastæði utanhúss skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota möl eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum. Við hönnun og útfærslu á bíla- og hjólageymslum skal taka mið af því að garðrymi geta verið þar ofan á.



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

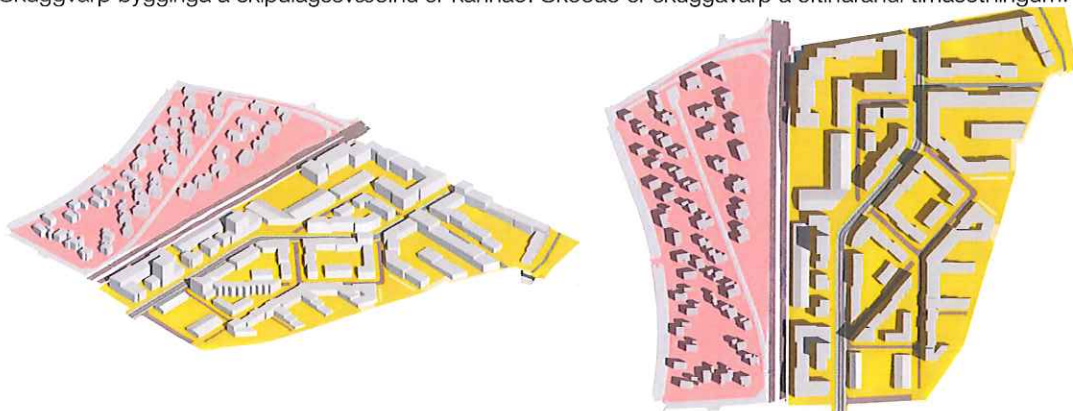
- 1 bílastæði / 100m² atvinnuhúsnæði.
- Lágmark 1 bílastæði / 120m² íbúðarhúsnæði.
- Hámark 1 bílastæði / íbúð eða sá fjöldi sem rúmast innan hámarks byggingarmagns fyrir bíla- og hjólageymslur sem kemur fram í sérskilmálum.
- 0,2 bílastæði / námsmannaíbúð eða þjónustuíbúð.
- 1 bílastæði / 130m² hótél og 1 bílastæði / 70m² ráðstefnuhótél.
- 1 hjólastæði / herbergi íbúðarhúsnæðis í aflokaðri hjólageymslu.
- 1 hjólastæði / 100m² atvinnuhúsnæði í aflokaðri hjólageymslu.

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

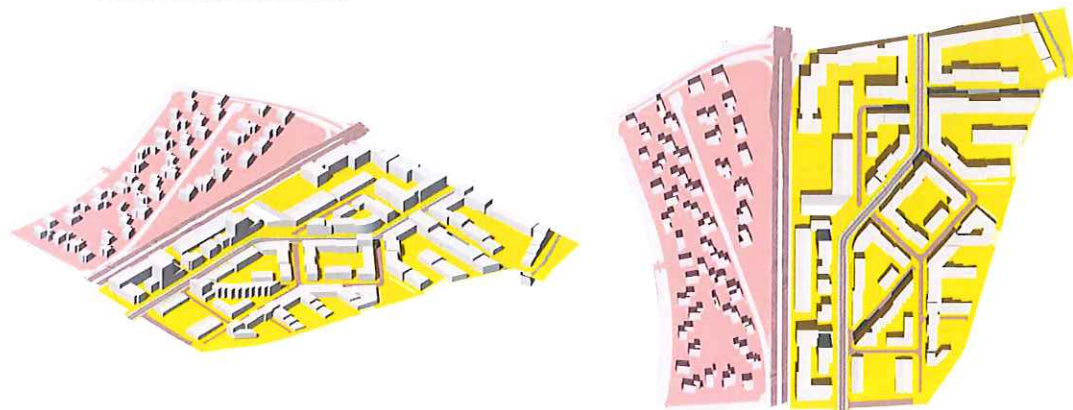
3.1.5 Skuggavarp og skjólmyndun

Skipulag svæðisins tekur sérstaklega á skjólmyndun í görðum íbúðarlóða gagnvart umferðarhávaða frá Sæbraut og Dugguvogi og norðanátt sem er ríkjandi á sólríkum dögum í Reykjavík.

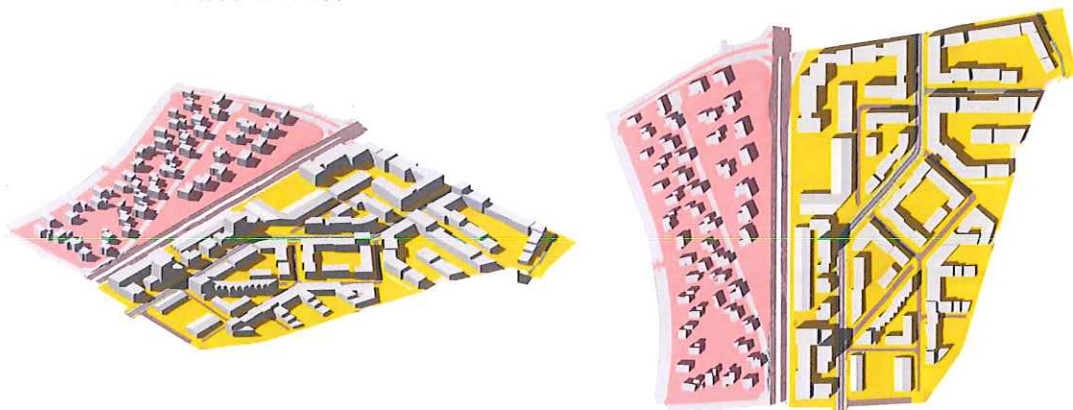
Skuggavarp bygginga á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



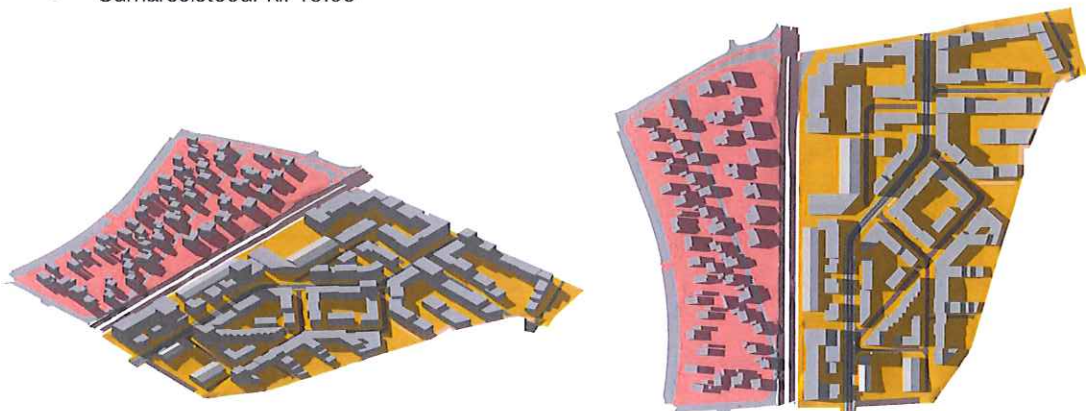
- Sumarsólstöður kl. 09:00



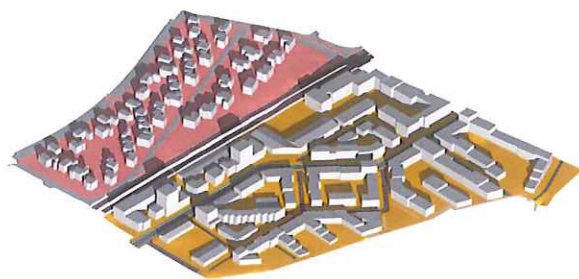
- Sumarsólstöður kl. 12:00



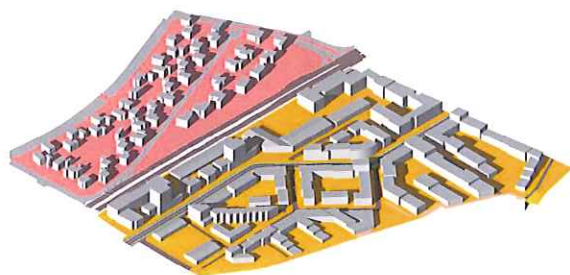
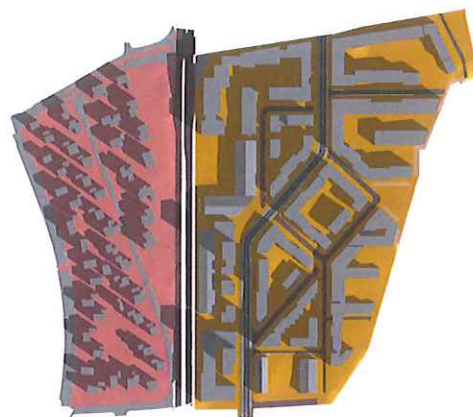
- Sumarsólstöður kl. 15:00



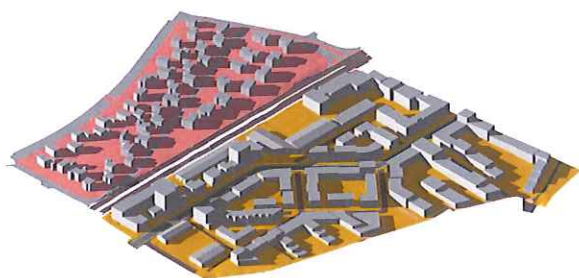
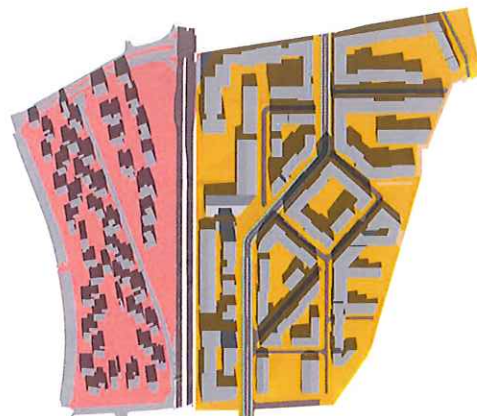
- Sumarsólstöður kl. 18:00



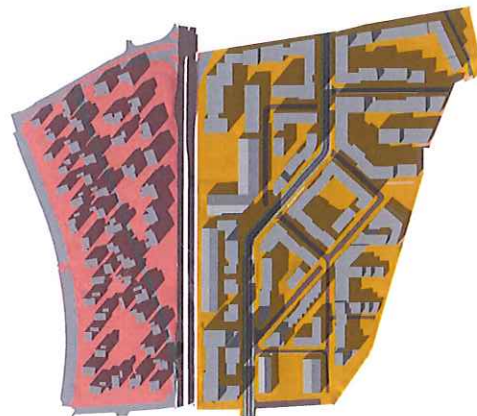
- Jafndægur kl. 09:00



- Jafndægur kl. 12:00



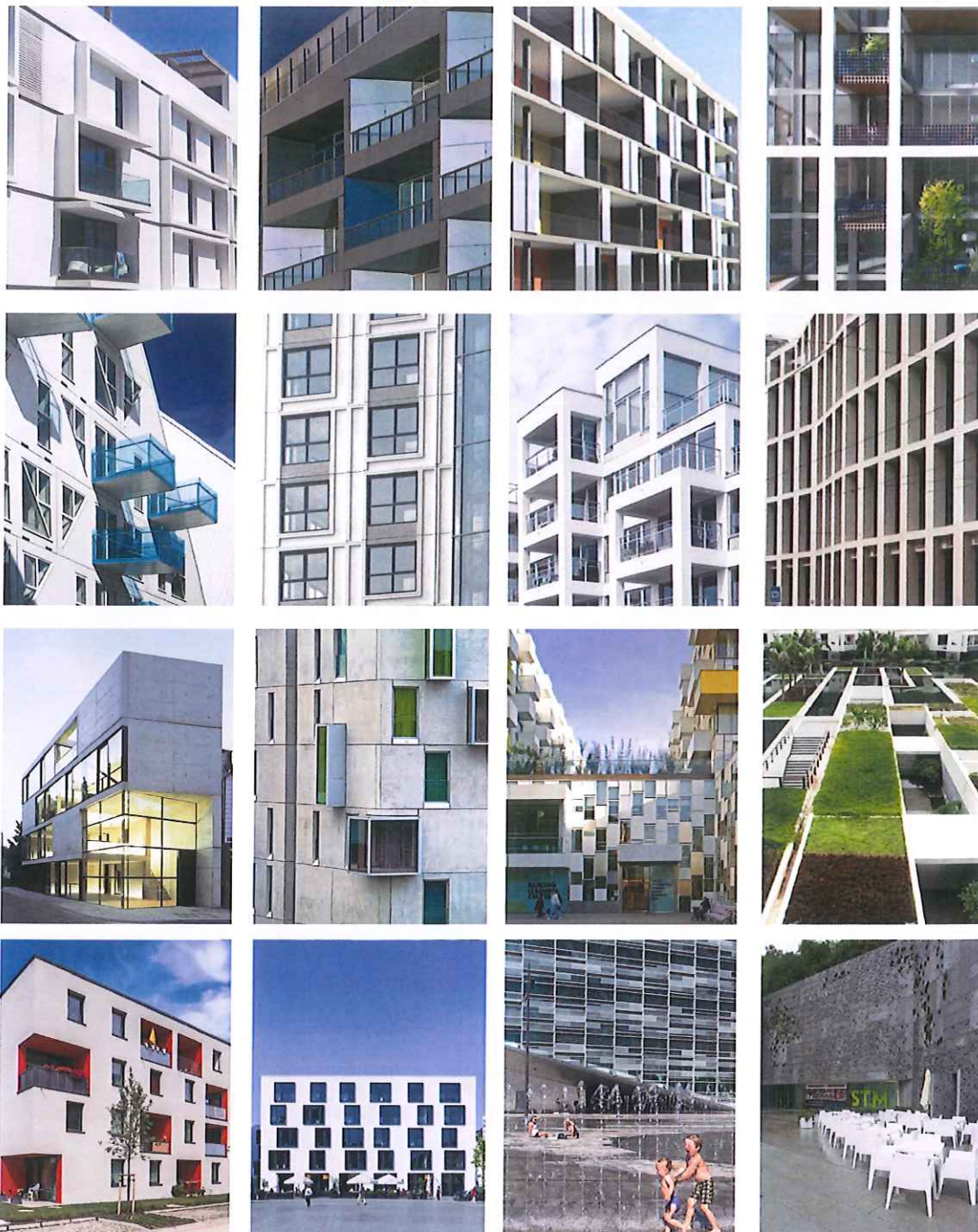
- Jafndægur kl. 15:00



- Jafndægur kl. 18:00



3.1.6 Útlitshönnun húsbýgginga



Dæmi um útlit bygginga, ljóst yfirbragð, fjölbreytni, gróður

Ásýnd og yfirbragð Vogabyggðar skal einkennast af ljósum byggingum sem endurspeglar hvort tveggja í senn fjölbreytileika og heildarsvip hverfisins. Gróður skal nýttur í yfirborð bygginga og lóða. Þannig er stuðlað að skilvirkum ofanvatnslausnum, líffræðilegri fjölbreytni og gróðursælum svip hverfisins. Gróður hefur jákvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist.

Til útlitshönnunar bygginga telst útfærsla á yfirbragði útveggja, þaka, garða og útirýma innan lóðar.

Við útlitshönnun bygginga skal taka mið af kröfum um hljóðvist, blágrænar ofanvatnslausnir, líffræðilega fjölbreytni ásamt því að velja vistvæn byggingarefni og huga að orkunýtni og dagsbirtu innanhúss.

3.1.7 Kennileiti - turn

Á einstaka stöðum er heimilt að byggja turn eða kennileiti sem nær upp fyrir uppgefinn þakkóta, eina eða allt að þrjár hæðir á lóðum 2-1 og 2-1. Þessir staðir eru merktir með stjörnu á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“ og á deiliskipulagsuppdraetti. Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka lóðir. Um þessa byggingarlhuta gilda sömu skilmálar og um aðra hluta mannvirkisins og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit og útfærslu randbyggðarinnar. Kennileiti eða turn er hluti af byggingarmagni lóðar.

3.1.8 Svalir, sólskálar og skyggni

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

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

3.1.9 Skilti

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

3.1.10 Loftræsing

Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunar upp úr þaki vegna mögulegrar starfsemi á líftíma byggingar. Sérstaklega er horft til jarðhæðar í þessu samhengi þar sem hugsanlega getur verið fjölbreytt atvinnustarfsemi t.d. veitingarekstur, fatahreinsun eða húsgagnabólstrun. Óheimilt er að setja upp utanáliggjandi rör og stokka sem ekki falla að heildarhönnun hússins. Þetta ákvæði á bæði við um nýbyggingar og fyrirliggjandi byggingar. Gera skal grein fyrir loftræsingum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

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

3.1.11 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

Á lóðum skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubíls. Vegna lokaðra inngarða er aðgengi körfubíla slökkviliðs að þeim ómögulegt. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

3.1.12 Meðhöndlun úrgangs

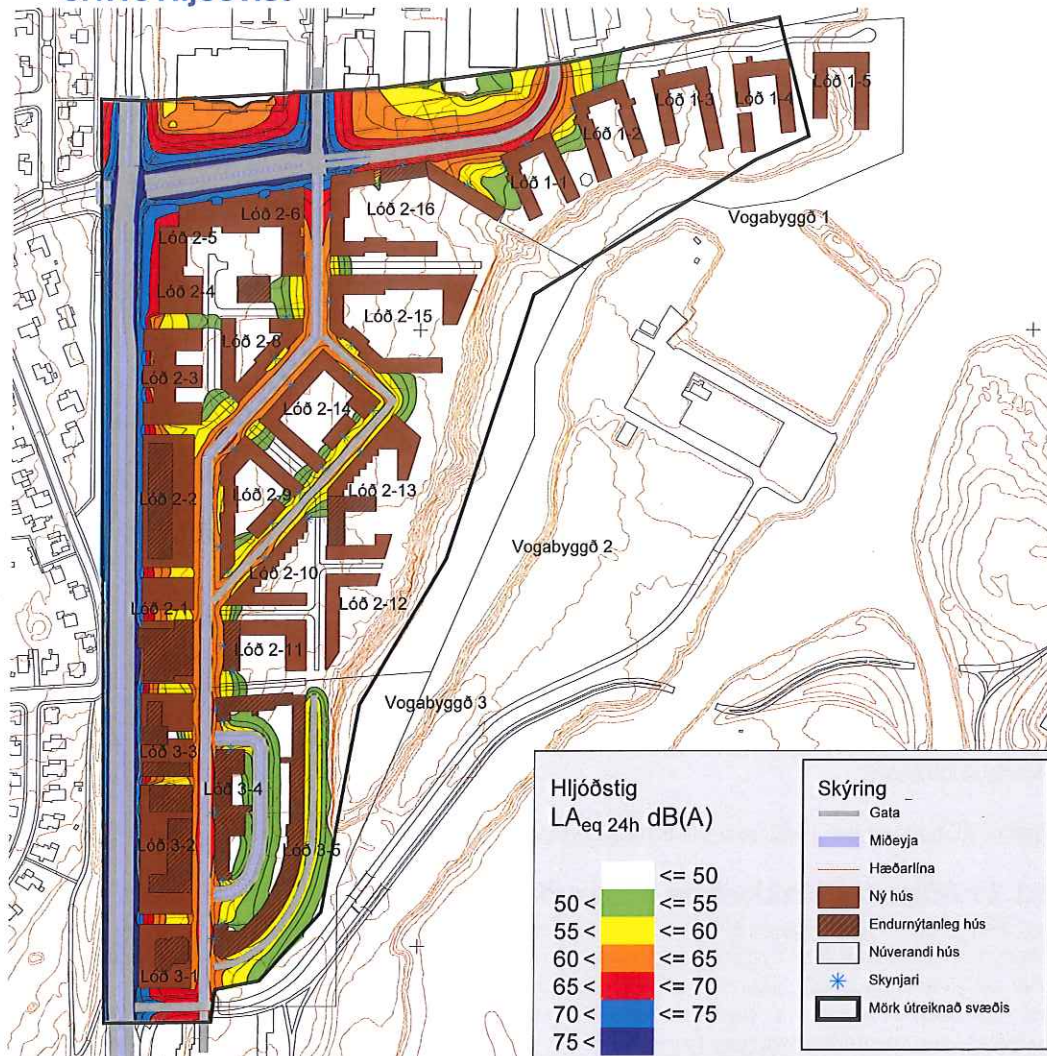
Sjá kafla 9.4 í almennri greinargerð. Í tengslum við allt atvinnuhúsnæði skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við þann rekstur sem er fyrirhugaður í húsnæðinu.

Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Sorpgámar skulu vera í aflokuðu rými sem er hluti byggingar.



Dæmi um djúpgáma við götu

3.1.13 Hljóðvist



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

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

Hljóðstig fyrir skipulagssvæði Vogabyggðar var reiknað út frá umferðarspá fyrir árið 2030 sem var gerð fyrir Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og kemur fram í umhverfisskýrslu². Hljóðstig reiknast yfir leyfilegum mörkum (55 dB(A)) við nokkur íbúðarhús í Vogabyggð þ.e. við úthliðar randbyggðar sem snúa að Dugguvogi, viðunandi hljóðstig er á dvalarsvæðum íbúðarbyggðar, innan garða.

Ekki eru áætlanir um að byggja sérstakar hljóðvarnir vegna umferðarhávaða frá Sæbraut og Kleppsmýrarvegi. Húsbyggingar við þær götur draga úr umferðarhávaða innan Vogabyggðar. Haga skal efnisvali og hönnun húsbygginga þannig að hljóðstig vegna umferðarhávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta á bæði við um húsbyggingar og útirými. Hljóðvist íverurýma innanhúss að umferðargötum þarf að leysa með byggingartæknilegum aðgerðum, t.d. hljóðeinangrunargildi glugga og útvegga. Haga skal einnig að lausnum í göturýmum, á úthliðum, þaki og á lóð til að tryggja að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum á dvalarsvæðum íbúða utanhúss. Mikilvægt er að tryggja góða hljóðvist í öllum útirýmum, þ.m.t. göturýmum.

Notkun gróðurs í húsbyggingum og almenningsrýmum hefur jákvæð áhrif á hljóðvist. Samhliða þessu er nauðsynlegt að nota byggingatæknilegar útfærslur til að bæta hljóðvist. Sérstök áhersla er lögð á hljóðisogseiginleika yfirborðsefna. Ytra byrði húsbygginga við Dugguvog og þar sem hljóðstig reiknast yfir viðmiðunarmörkum fyrir íbúðarhúsnæði skal hafa hljóðisogseiginleika.

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



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



Dæmi um hljóðisogsfleti

3.2 Lóð

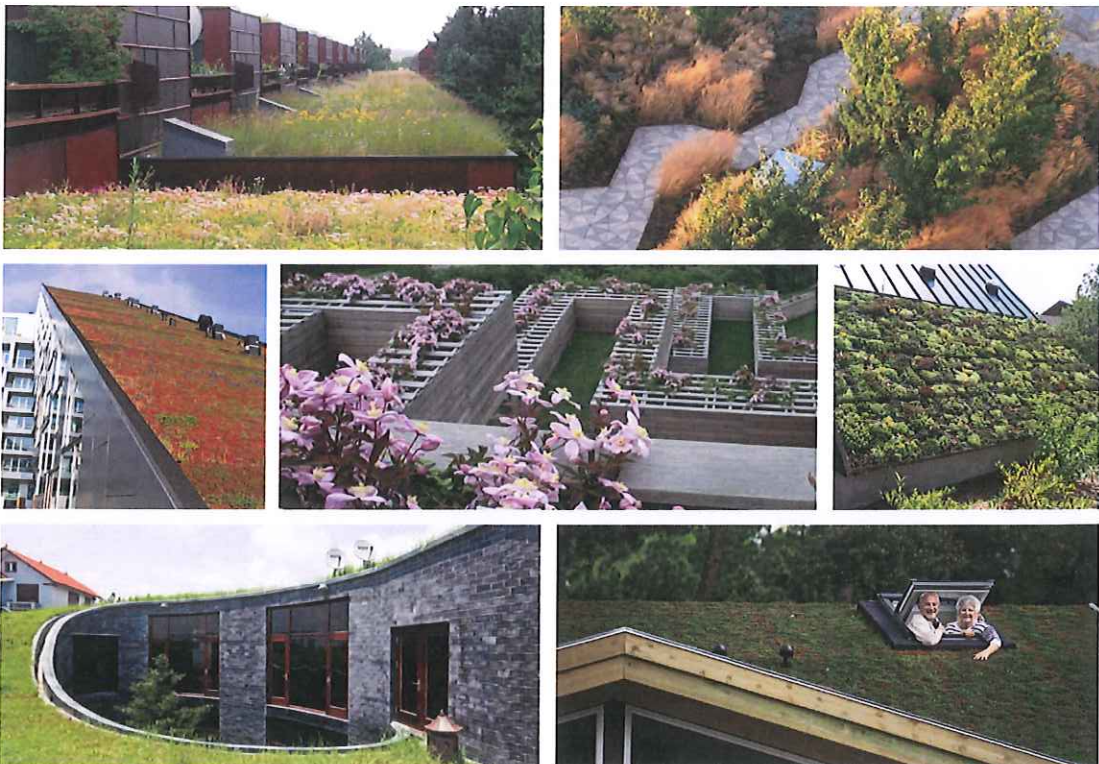
Á lóðum íbúðarbyggðar er gert ráð fyrir sameiginlegum garði með leik- og dvalarsvæði. Þök húsbýgginga og bílageymslna geta að hluta eða öllu leiti þjónað sem leik- og dvalarsvæði og fá því yfirborðsfrágang sem um lóðarfrágang væri að ræða og falla því undir þennan kafla. Gerð er krafa um að a.m.k. 50% lóðarflatar sé þakinn gróðri og mælst til þess að hlutfallið verði hærra.

Lóðir skulu sýndar á aðaluppdráttum og gerð grein fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum, sérnotafötum, stoðveggjum, skjólveggjum, ofanvatnslausnum, bíla- og hjólastæðum og öðru sem hönnuður og lóðarhafi telja mikilvæg fyrir byggðina, t.d. lýsing, götugögn og listaverk. Þar sem gert er ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir sem hluti af byggingunni og þess gætt að þeir falla vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Þeir skulu koma fram á aðal- og séruppdráttum. Innan lóðar er gerð krafa um ákveðið hlutfall gróðurþekju. Allt yfirborðsvatn á lóðum skal meðhöndlað innan lóðar með blágrænum ofanvatnslausnum sem fléttast inn í hönnun allra mannvirkja og lóðar að teknu tilliti til aðliggjandi lóða, gatna og almenningsrýma.

Til að tryggja góða virkni ofanvatnslausna þurfa að liggja fyrir grunnupplýsingar um ástand svæðisins. Reykjavíkurborg hefur yfirumsjón og ábyrgð á framkvæmd grunnrannsókna.

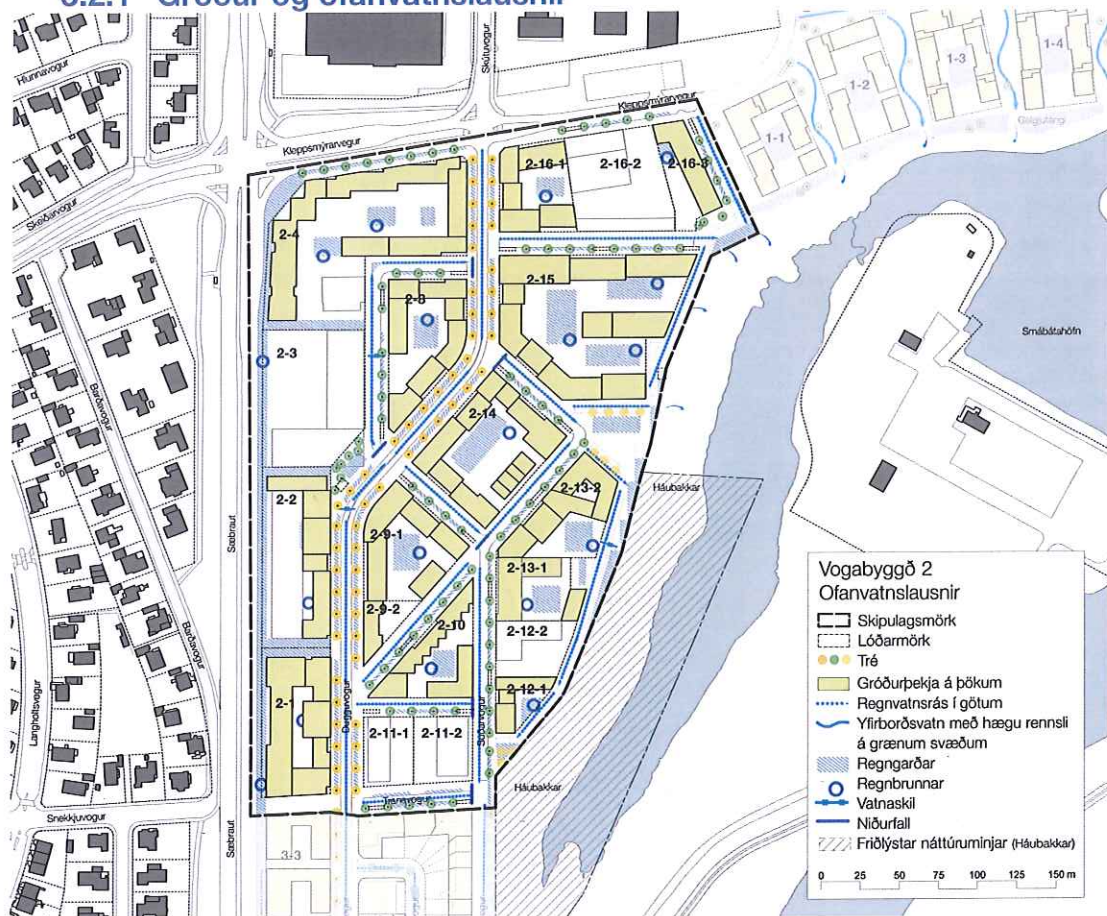


Myndin sýnir meginregla fyrir ofanvatnslausnir



Dæmi um gróðurþekju

3.2.1 Gróður og ofanvatnslausnir



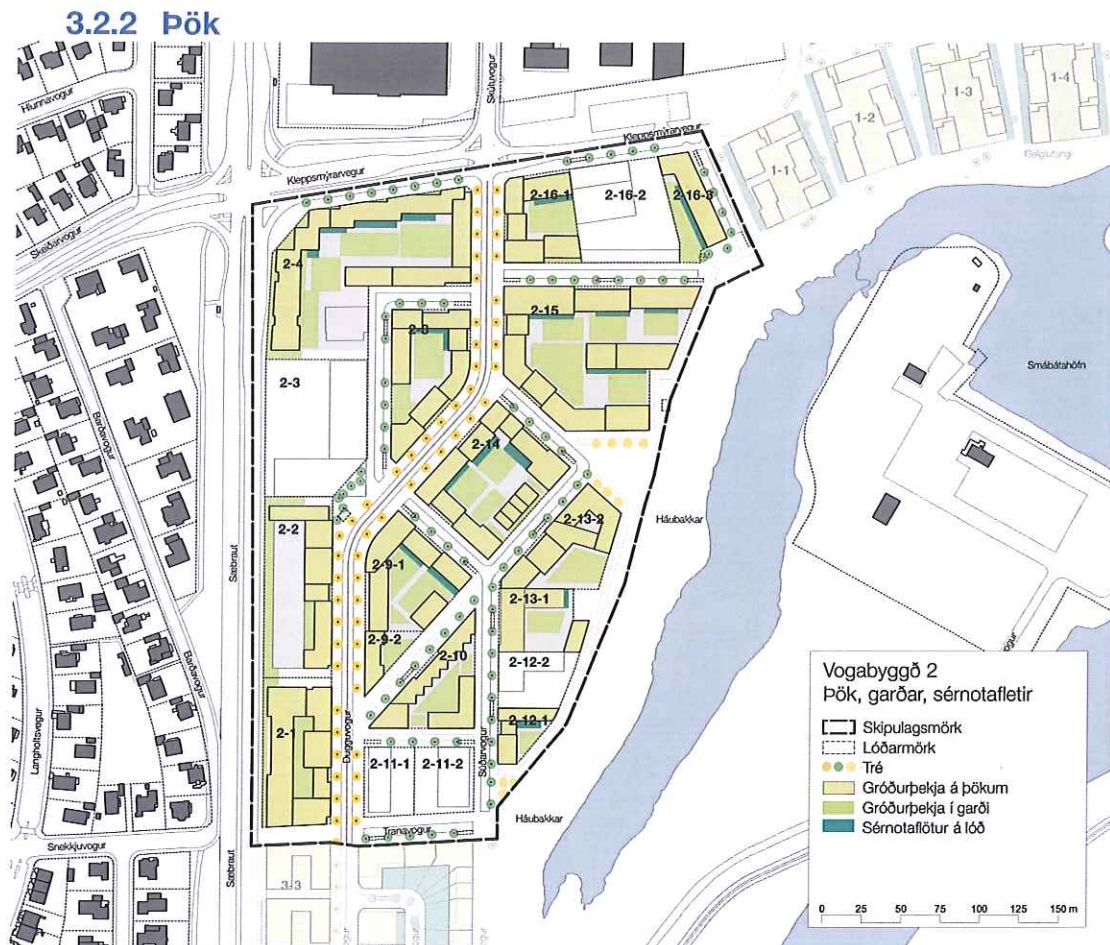
Skipulag Vogabyggðar miðar við að allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Það á við bæði innan lóða og utan. Meðhöndlun ofanvatns innan lóðar er á ábyrgð lóðarhafa. Reykjavíkurborg ber ábyrgð fyrir meðhöndlun ofanvatns utan lóðar, þ.e. í götum og almenningsrymum. Sjá nánar kafla 9.5 Ofanvatnslausnir í Almennri greinargerð .

Hönnun og útfærsla bygginga, lóða, bíla- og hjólastæða skal taka mið af kröfum um gróður og blágrænar ofanvatnslausnir. Gróðurþekja skal að lágmarki vera 50% af flatarmáli lóðar. Mælt er með því að hún verði sem mest. Við hönnun og útfærslu lóðar skal taka mið af því að garðar og gróðurþekja geta verið ofan á bílageymslum og húspökum, sem og á jörðu.

Við hönnun og frágang húsbygginga og lóða skal sjá til þess að allt yfirborðsvatn fari í blágrænar ofanvatnslausnir og tryggja viðeigandi gróðurval. Mikilvægt er að huga að veðurfarslegum og landfræðilegum aðstæðum og þeim markmiðum að styrkja vistkerfið í borgarumhverfinu og auka líffræðilega fjölbreytni. Óheimilt er að nota ágengar tegundir, t.d. lúpínu, skógarkerfil og tröllahvönn og að gróðursetja aspir á öllu svæðinu. Mælst er til að notaðar séu íslenskar plöntur, sérstaklega í blágrænar ofanvatnslausnir.

Við Sæbraut skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum, trjám og fjölbreyttum gróðri. Fyrir utan fagurfræðilegan og vistfræðilegan tilgang þá er þetta gert til að skapa meiri tengsl milli gróins Vogahverfis og nýs hverfis í Vogabyggð. Sjá nánar kafla 7.4 Gróður, trjárækt og líffræðileg fjölbreytni í Almennri greinargerð.

Notkun á illgresis- og skordýraeitri er óheimil. Við notkun á áburði eða öðrum efnum á gróður skal velja vistvænt vottaða vöru eða unninn húsdýraáburð. Þessi skilyrði eru sett til að vernda núverandi náttúru, efla það vistkerfi sem stefnt er að og vegna blágrænna ofanvatnslausna. Allar framkvæmdir vegna þessa kafla skulu hafa jákvæð umhverfisáhrif.



Pakfletir húsbýgginga gegna mikilvægu hlutverki hvað varðar gróðurþekju lóðar og blágrænar ofanvatnslausnir. Gerð er krafa um að a.m.k. 50% lóðarflatar sé þakinn gróðri.

Græn þök og önnur gróðurþekja er stór þáttur í blágrænum ofanvatnslausnum og hafa jákvæð áhrif á vistkerfið á margan hátt, t.d. þar sem fuglar gera sér varpsvæði á gróðursælum þökum í skjóli frá ófleygum óvinum. Mikilvægt að velja fjölbreyttan gróður sem þrífst við þær landfræðilegu og veðurfræðilegu aðstæður sem eru á skipulagssvæðinu. Lóðarhafar bera ábyrgð á að framfylgja kröfum um gróðurþekju á lóð sinni og er mælt með að hún verði sem mest.

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



Græn þök eru lausn með mörg jákvæð áhrif á umhverfið:

- Binda yfirborðsvatn, þau geta bundið allt að 90% vatns sem lendir á því.
- Hljóðvist, mýkt gróðurs og hrjúft yfirborð dregur úr hávaða og hljóðmengun.
- Loftgæði, gróðurþekja dregur úr áhrifum svifryks og annarri loftmengun.
- Kolefnisbinding.
- Styrkja vistkerfi. Margar tegundir úr villtri íslenskri náttúru hafa óvænt skotið upp kollinum innan borgarmarkanna á gróðurþökum og aukið líffræðilega fjölbreytni.
- Gróður hefur fagurfræðilegt gildi.
- Möguleiki á að færa villta náttúru inn í byggt borgarumhverfi og auka líffræðilega fjölbreytni.
- Orkusparandi áhrif

Kælandi áhrif á sólríkum dögum.

Einangrun frá kulda á köldum dögum.

3.2.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði



Dæmi um útfærslu á sameiginlegum garði og leiksvæði á lóð í íbúðarbyggð.

Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bílageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjáls. Sjá nánar sérskilmála fyrir hverja lóð. Þar skal gera ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu og elstu aldurshópana og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Við hönnun leik- og dvalarsvæða skal huga að Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar og hafa kafla 7.3 Leiksvæði: andrými, þemavellir, hverfisgarður og opin svæði í Almennri greinargerð sem viðmið. Útfærsla leik- og dvalarsvæða innan lóðar er á ábyrgð lóðarhafa. Allir íbúar skulu hafa greiðan aðgang að sameiginlegu leik- og dvalarsvæði sem skulu staðsett þannig að þar megi njóta sólar, skjóls og friðsældar. Næst húsveggjum má koma fyrir einkagörðum aðliggjandi íbúða. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsvegg vera sameign.



Dæmi um sameiginlega garða

3.2.4 Sérnotafletir - einkagarðar

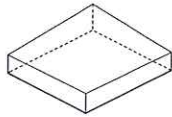
Íbúðum getur fylgt afnotaréttur af lóð / þakgarði í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotafleta íbúða í fyrirspurnareringi og í byggingarleyfissókn.

Sérnotafletir skulu að lágmarki hafa 50% gróðurþekju og a.m.k. einn berjarunna. Sérnotafleti skal afmarka með skjólveggjum, hámarks hæð 1,4m og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins. Þeir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

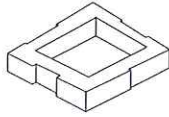
3.3 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð

Þessi ákvæði gilda almennt um húsbyggingar í randbyggð. Vakin er athygli á að þetta eru almennar reglur og viðmið. Mikilvægt er að aðlaga útfærslu randbyggðar að stað, stærð og lögun lóðar.

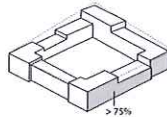
3.3.1 Uppbygging að lóðarmörkum



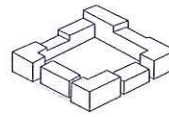
Lóðarmörk afmarka byggingarreit randbyggðar.



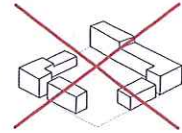
Gefið er upp hámarks byggingarmagn fyrir hverja lóð ásamt þak- og landkóta í hverju horni lóðar. Í sérskilmálum er tilgreindur mögulegur hæðarfjöldi húss t.d. 3-5 hæðir



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

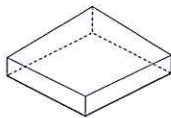


Skipta má húsum í einingar. Minnst 75% úthliðar að götu skal vera í lóðarmörkum. Undantekning frá þessu ákvæði eru lóðarmörk við Drómundarvog þar opnast húsgarðar að strandsvæðinu, græn punktálina.

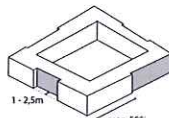


Of mikil uppskipting randbyggðar í aðskilda húshluta að götu raskar heildaryfirbragði. Frávik frá því skulu vera innan 25%.

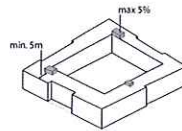
3.3.2 Úthliðar



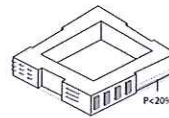
Úthliðar, innskot, útbyggingar, svalir, skyggni og þakbyggingar skulu vera í samræmi við heildstætt yfirbragð randbyggðar.



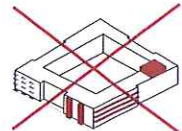
Samfelld úthlið húsa að götu skal mest vera 50% í lóðarmörkum. Dýpt innskota skal minnst vera 1m og mest 2,5m.



Minni háttar þakbyggingar, t.d. lyftuturn, eru heimilaðar. Fjarlægð þeirra frá götuhlíð skal vera minnst 5m. Heildarflatarmál allra þakbygginga samanlagt á hverri lóð skal ekki vera meira en 5% af þakfleti húsa á lóð.

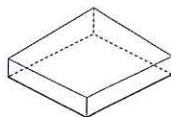


Óheimilt er að byggja svalir eða útbyggingar o.þ.h. á fyrstu hæð að götu. Bláageymsla má vera mest 20% af ásýnd jarðhæðar.

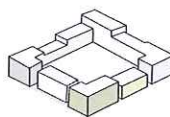


Ekki er heimild fyrir útbyggingar og svalaganga að götu. Stærð og staðsetning þakbygginga er takmörkuð.

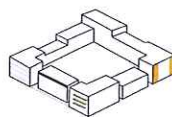
3.3.3 Efnis- og litaval



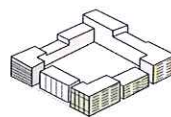
Leiðbeiningar um litaval og efnisnotkun.



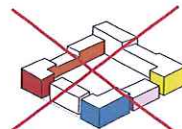
Úthliðar randbyggðar skulu vera í ljósum lit. Nota má mismunandi blæbrigði af hvítum lit. Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun og litavali á öllum lóðum randbyggðar.



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



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

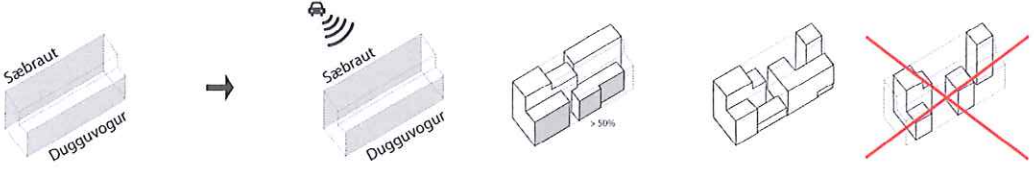


Fylgja skal stefnu um ljóst samræmt yfirbragð randbyggðar.

3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu á miðsvæði

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

3.4.1 Uppbygging að Sæbraut og Dugguvogi



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

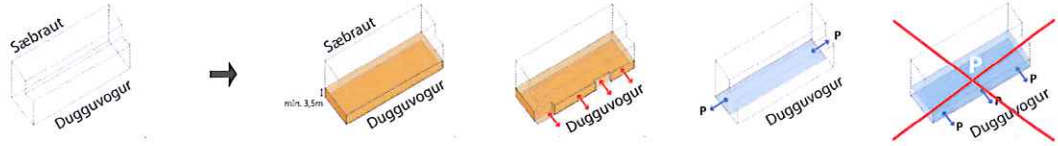
Húsbyggingar næst Sæbraut mynda hljóðvörn vegna umferðarhávaða.

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

Skipta má húsum í einingar. Minnst 75% úthliðar húsa að Dugguvogi skal vera í lóðarmörkum.

Óheimilt er að skipta húsum upp í ósamfelldar einingar.

3.4.2 Fyrsta hæð við Dugguvog, inngangar og aðkoma bíla



Skilgreining á umfangi fyrstu hæðar.

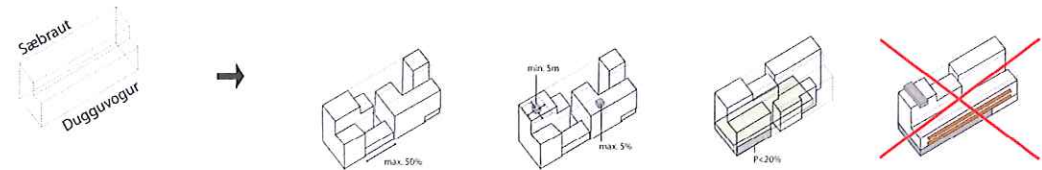
Salarhæð fyrstu hæðar við götu skal ekki vera lægri en 3,5m. Verslun og þjónusta skal vera á fyrstu hæð við Dugguvog, þar skal minnst 50% götuhliðar vera með starfsemi sem þjónar almenningi.

Inngangar fyrir þjónustu skulu vera frá Dugguvogi.

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

Óheimilt er að aka inn í bilageymslu frá Dugguvogi.

3.4.3 Innskot, aðkoma og bílastæði



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

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

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

Bílastæði eru leyst innan hvernar lóðar. Bilageymsla má að hámarki vera 20% fyrstu hæðar að Dugguvogi.

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

3.5 Efnisnotkun og litaval



Dæmi um ljós byggingarefni

Hafa skal umhverfissjónarmið að leiðarljósi við hönnun og framkvæmd. Nota skal umhverfisvæn byggingarefni með sem minnstan ágang á auðlindir og lágmarks neikvæð áhrif á umhverfi og lýðheilsu. Þetta á við um allan feril efnisins, framleiðslu, notkun og endanlega förgun. Æskilegt er að valin séu endurunnin og endurvinnanleg byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfsvottun. Byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma eru óheimil. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldsvæn og auðveld í þrifum.

Krafa um blágrænar ofanvatnslausnir hefur áhrif á frágang þaka, yfirborð lóðar og allt val á efnum og gróðri

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

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

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

4 Sérskilmálar

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

Húsnæði og bílageymsla skulu rúmast innan hæðartakmarkana sem þakkóti í hornum lóðar gefur til kynna, þ.e. byggingin skal rúmast innan skilgreinds rúmmáls byggingarreits. Þakkóti (grænir tölustafir) og landkóti (rauðir tölustafir) koma fram á deiliskipulagsupprætti, Skýringamynd um hæð húsa og skýringarmyndum í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

Útskýringar á uppdráttum og skýringarmyndum:

Rauð lína: Bindandi byggingarlína þýðir að minnst 75% húshliðar bygging skal vera í þeirri línu.

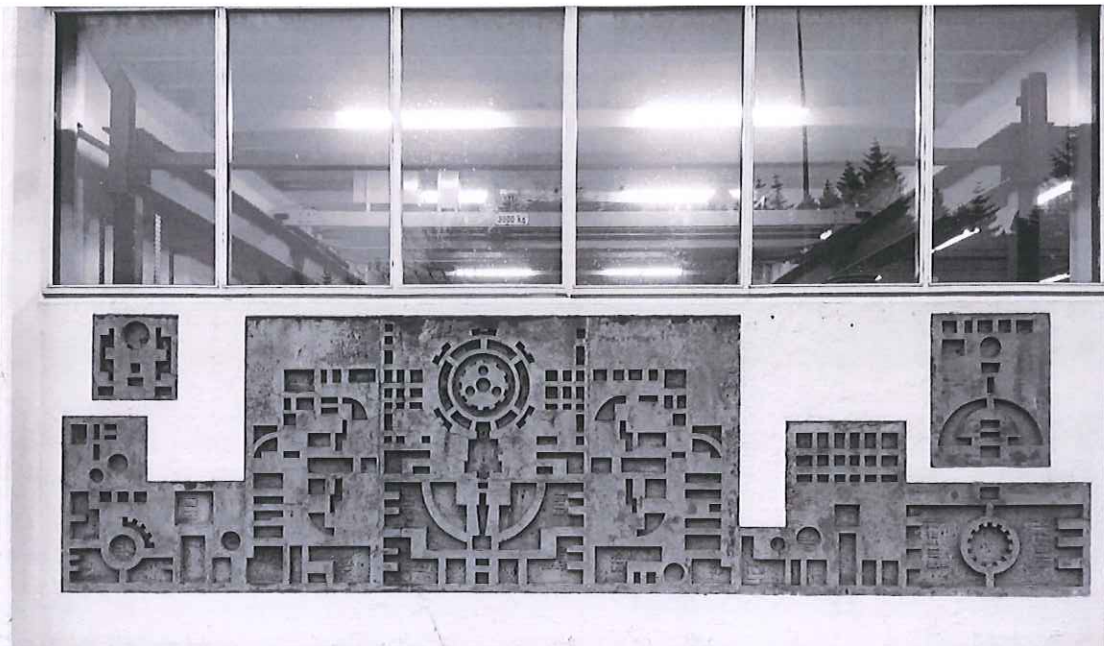
Appelsínugul lína: Byggingarreitur að Sæbraut, lágmark 4 hæðir.

Græn (brotin) lína: Brotin byggingarlína að Drómundarvogi. Undantekning frá bindandi byggingarlínu að lóð, húsgarðar skulu opnast að strandsvæðinu.

Stjarna: Kennileiti sbr. kafla 3.1.7 Kennileiti – turn í Skilmálum fyrir húsbyggingar.



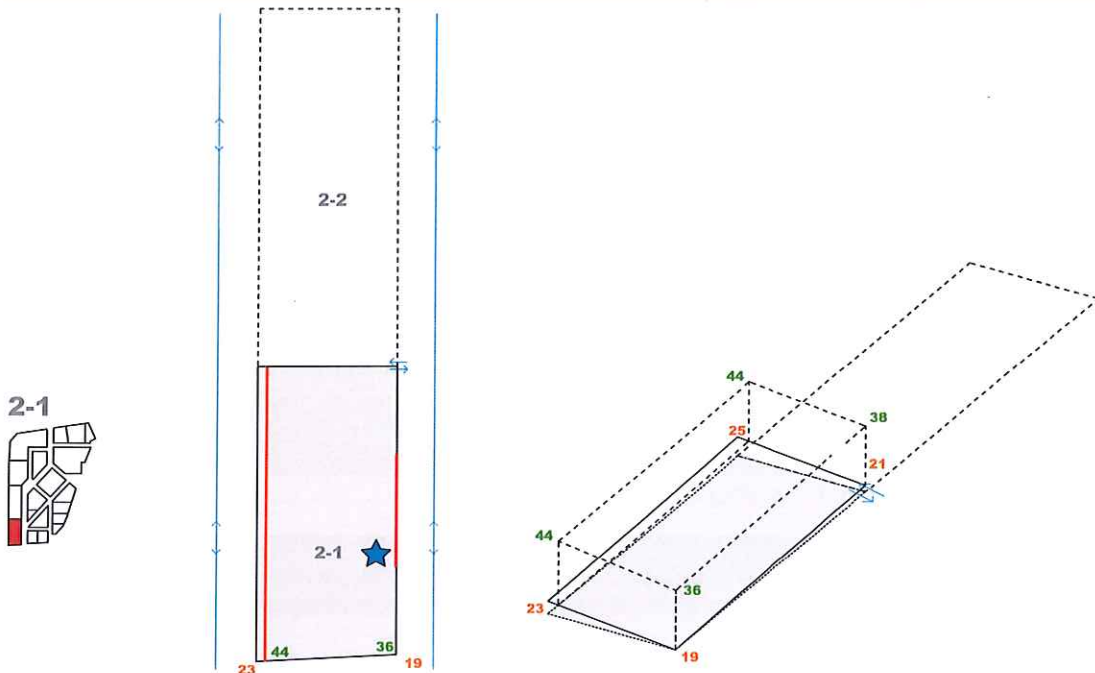
Dæmi um uppbyggingu við Vörputorg



Lágmynd Gerðar Helgadóttur á vesturhlið húss á lóð nr. 2 við Dugguvog (sjá Lóð 2-2 Miðsvæði)

Lóð 2-1 Miðsvæði

Lóð 2-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4100		
Heildarbyggingarmagn m ²	15170	10110	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	11670	7780	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 3hæðir 400m ²
Bílageymslur m ²	3500	2330	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Miðsvæði Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Starfsemi			Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðir Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			
Kvaðir			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns, útfærsla í samstarfi við Veitur Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-2 / 2-1
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	23	0	Allt að 20% af byggingarmagni, A+B rými
Leiguíbúðir (þar af)	6	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	117	78	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Gróðurþekja m ²		2050	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB



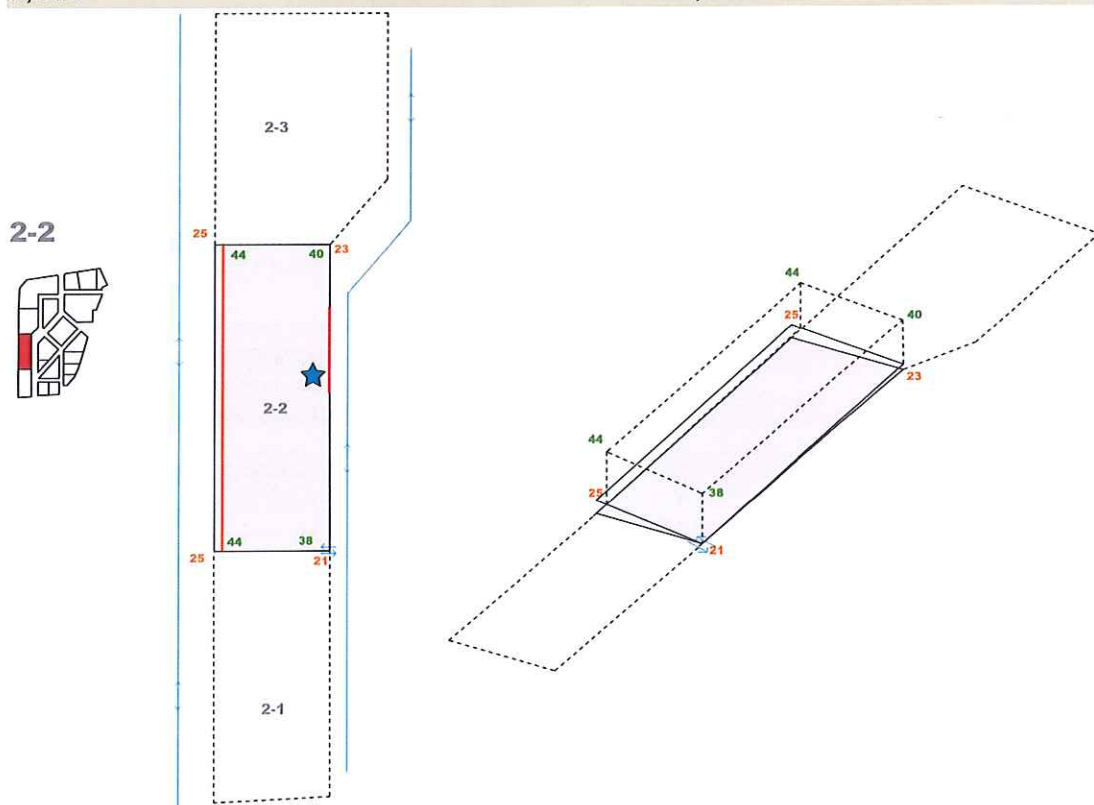
Lóð 2-3 Viðskipta- og þjónustulóð

Lóð 2-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	5410		Viðskipta og þjónustulóð
Heildarbyggingarmagn m ²	4198		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns, útfærsla í samstarfi við Veitur Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-3 / 2-4



Lóð 2-2 Miðsvæði

Lóð 2-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	5000		
Heildarbyggingarmagn m ²	15230	10150	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	11710	7810	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 3hæðir 400m ²
Bílageymslur m ²	3510	2340	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Miðsvæði Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Starfsemi			Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðir Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			
Kvaðir			Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns, útfærsla í samstarfi við Veitur Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-2 / 2-1
Tilmæli			Þróunarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar skv. byggðakönnun Vernda listaverk Gerðar Helgadóttur á vesturhlíð húss
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	23	0	Allt að 20% af byggingarmagnni, A+B rými
Leiguíbúðir (þar af)	6	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	117	80	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Gróðurþekja m ²		2500	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB



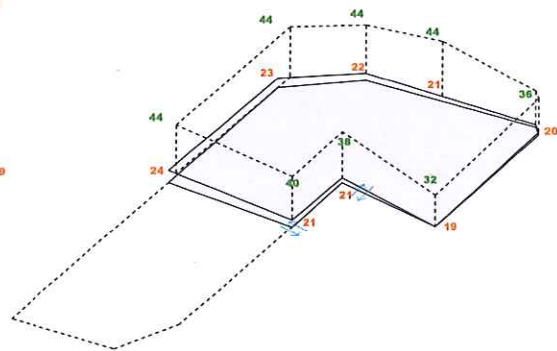
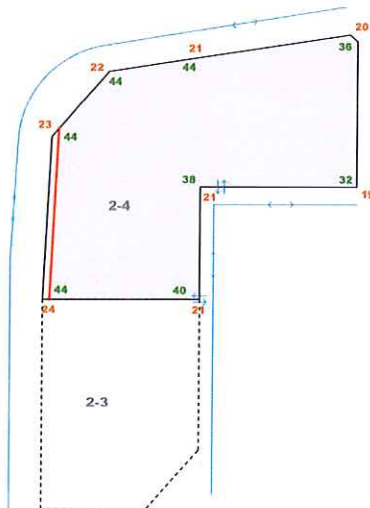
Lágmyndir eftir Gerði Helgadóttur á vesturhlíð byggingar við Dugguvog 2 hafa sérstakt varðveislugildi, sjá Byggðakönnun Vogabyggð1-4. Litið er á bygginguna og listaverkin sem órofa heild og því er byggingin við Dugguvog 2 sett í rauðan verndarflokk en jafnframt að byggingin hafi þróunarmöguleika og geti tekið breytingum. Allar lágmyndirnar skal varðveita. Ef gerðar eru breytingar á húsinu skal þess gætt að myndirnar njóti sín til framtíðar í viðeigandi samhengi. Allar breytingar á byggingunni og uppbyggingu lóðarinnar skulu gerðar í samráði við Gerðarsafn, Borgarsögusafn Reykjavíkur og Minjastofnun Íslands og með þeirra samþykki. Sjá nánar kafla 2.4 fyrirbyggjandi byggingar.

Húsið hefur listrænt og menningarsögulegt gildi sem hluti af listasögu Reykjavíkur. Merkilegt hús sem fléttar saman myndlist og arkitektúr. Gera má ráð fyrir aðlögun hússins að nýju hlutverki í nýrri byggð.

Lóð 2-4 Blönduð byggð, miðsvæði og íbúðarbyggð

Lóð 2-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	9560		Lóð er skilgreind sem miðsvæði og íbúðarbyggð
Heildarbyggingarmagn m ²	21530	14350	Húsnæði og bílageymslur
Skipting byggingarmagns milli miðsvæðis og íbúðarbyggðar			
Miðsvæði			
Byggingarmagn m ²	8410	5610	Prífaleg atvinnustarfsemi sem ekki veldur ónæði
Bílageymslur m ²	2520	1680	A+B rými, 3-5 hæðir
Landnotkun			Miðsvæði
Starfsemi miðsvæði		Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir íbúðir	
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag		Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1	
Kvaðir miðsvæði		Rými/lóð fyrir dreifistöð rafmagns, útfærsla í samstarfi við Veitur	
		Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-3 / 2-4	
Íbúðarbyggð			
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	8480	5653	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m ²	2120	1413	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi íbúðarbyggð		Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi	
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag		Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1	
Kvaðir íbúðarbyggð		Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta	
Tilmæli			
		Prúnarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar skv. byggðakönnun	
		Sjá nánar kafla 2.4 Fyrirbyggjandi byggingar	
Skilmálar			
Fjöldi íbúða, íbúðarbyggð stk.	85	57	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	21	14	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	3	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílast., íbúðarbyggð stk	71	47	
Fjöldi íbúða, miðsvæði stk.	17	0	Allt að 20% af byggingarmagni ofanjarðar
Leiguíbúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða, miðsvæði stk.	84	56	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²	1910	20%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	4780	50%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB

2-4



Dæmi um uppbyggingu á lóð 2-4



Dæmi um uppbyggingu sem sýnir varðveislu fyrirbyggjandi byggingar.

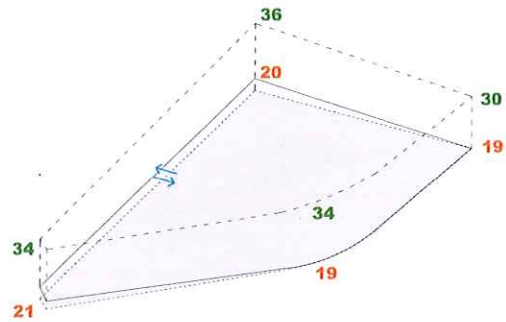
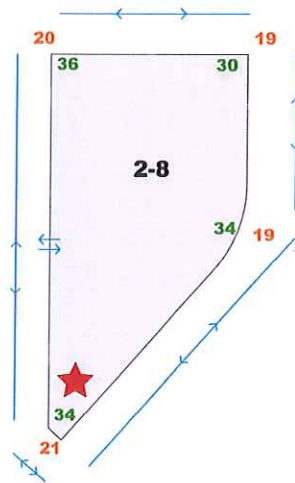
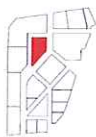


Dæmi um uppbyggingu blandaðrar byggðar atvinnu- og íbúðarhúsnæðis

Lóð 2-8 Íbúðarbyggð

Lóð 2-8	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3630		
Heildarbyggingarmagn m ²	9060	6040	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	7250	4830	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bílageymslur m ²	1810	1210	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Viðbótar byggingarmagn m²			
Viðbót ofanjarðar m ²	7250		Brúttóflötur
Viðbót bílageymslur m ²	1810		Brúttóflötur
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	73	48	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	18	12	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	60	40	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		730	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1815	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

2-8



Lóð 2-9-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2 - 9 - 1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3410		
Heildarbyggingarmagn m ²	7750	5167	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	6200	4130	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m ²	1550	1030	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta

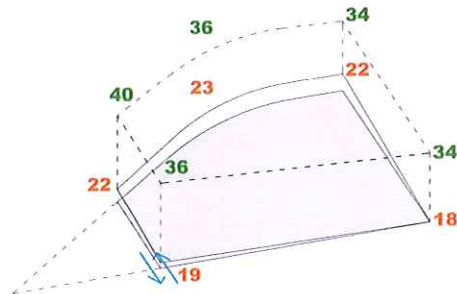
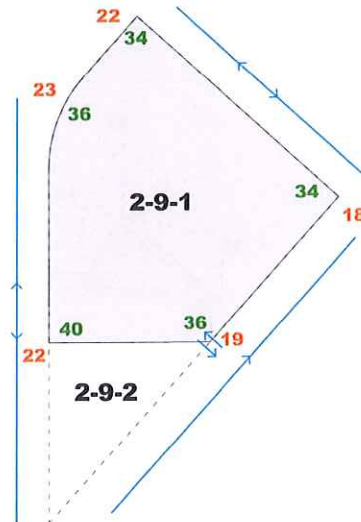
Kvaðir	Fjarlægja fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-9-1 / 2-9-2

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	62	41	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	16	10	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	52	34	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar

Sameiginlegur garður m ²	682	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	1705	50% af flatarmáli lóðar er lágmark

Hljóðvist Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

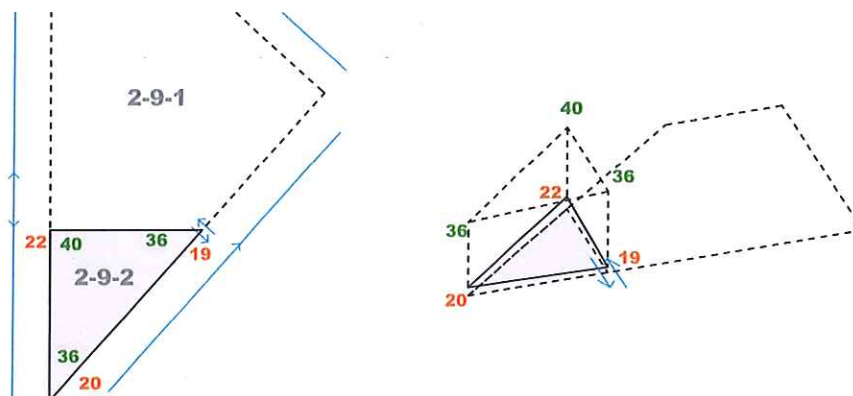
2-9-1



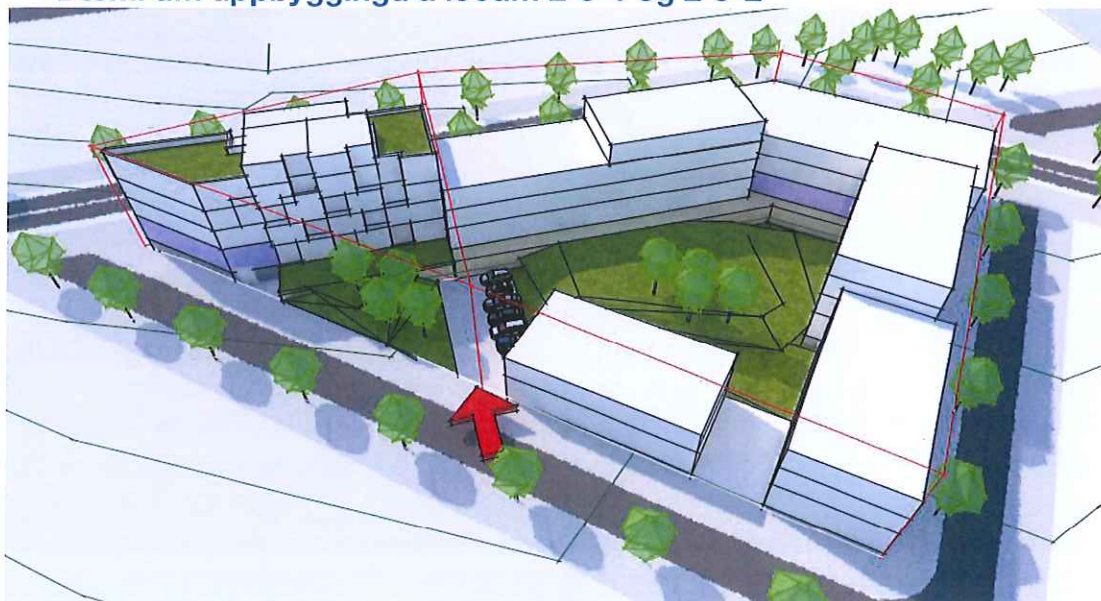
Lóð 2-9-2 Íbúðarbyggð

Lóð 2 - 9 - 2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	760		
Heildarbyggingarmagn m ²	1950	1300	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	1560	1040	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m ²	390	260	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Fjarlægja fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-9-1 / 2-9-2
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	10	
Leiguíbúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	13	9	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		150	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		380	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

2-9-2



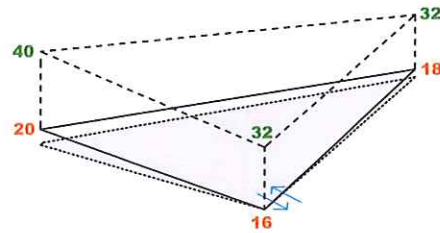
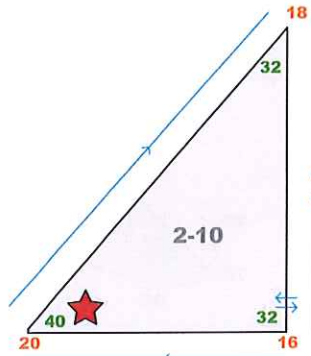
Dæmi um uppbyggingu á lóðum 2-9-1 og 2-9-2



Lóð 2-10 Íbúðarbyggð

Lóð 2-10	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2580		
Heildarbyggingarmagn m ²	5800	3870	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	4640	3090	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bílageymslur m ²	1160	770	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Fjarlægja fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	46	31	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leigulíbúðir (þar af)	12	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	2	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	39	26	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		520	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1290	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

2-10



Lóð 2-11-1 lðnaðar- og athafnalóð

Lóð 2-11-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1385		lðnaðar- og athafnalóð
Heildarbyggingarmagn m ²	1048		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-11-1 / 2-11-2

2-11-1



2-11-2

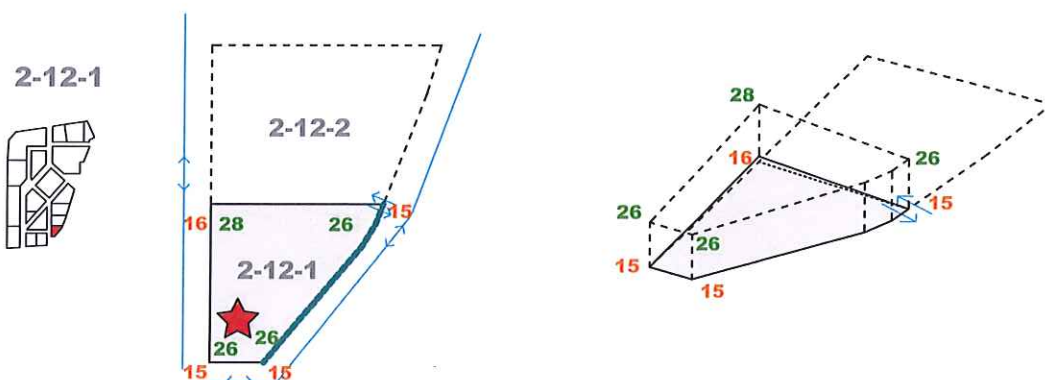


Lóð 2-11-2 lðnaðar- og athafnalóð

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

Lóð 2-12-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	950		
Heildarbyggingarmagn m ²	2020	1350	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m ²	400	270	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2 Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	11	
Leiguíbúðir (þar af)	0	0	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	14	9	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		190	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		475	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			



Lóð 2-12-2 Iðnaðar- og athafnalóð

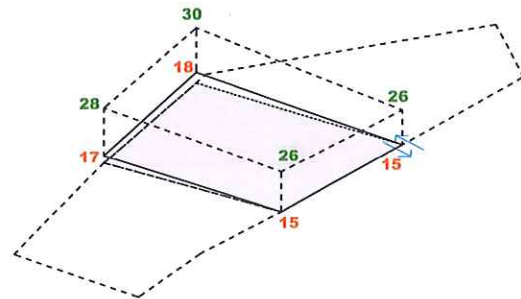
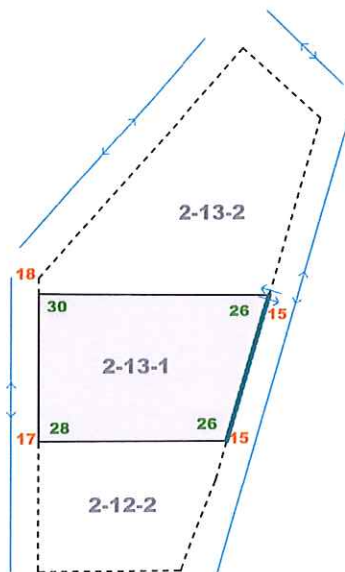
Lóð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1630		Iðnaðar- og athafnalóð
Heildarbyggingarmagn m ²	972		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Tilmæli			Varðveislumat byggðkönnun áhugavert dæmi um iðnaðarhúsnæði
2-12-2			



Lóð 2-13-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-13-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2050		
Heildarbyggingarmagn m ²	4152	3020	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	3442	3020	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m ²	710	0	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Fjarlægja skal byggingu sem er utan lóðar og óskráð
			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
Tilmæli			Prúnarmöguleikar fyrirbyggjandi byggingar, skv. byggðakönnun
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	34	23	
Leiguíbúðir (þar af)	9	6	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	29	19	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		410	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1025	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

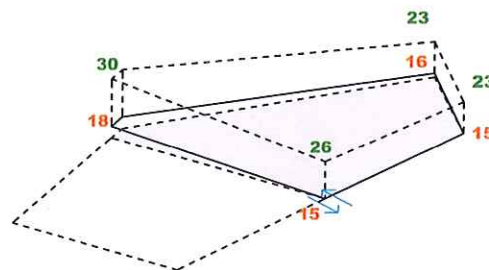
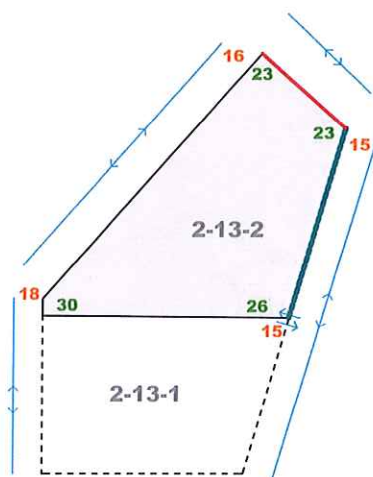
2-13-1



Lóð 2-13-2 Íbúðarbyggð

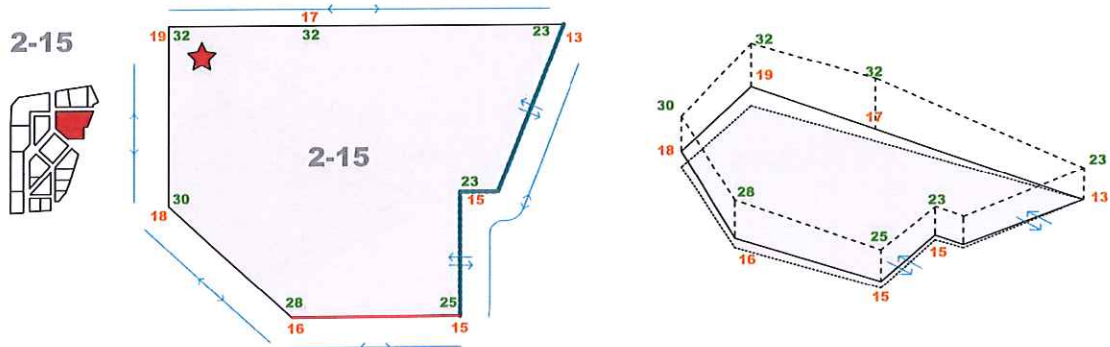
Lóð 2-13-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2900		
Heildarbyggingarmagn m ²	5910	3940	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	4730	3150	A+B rými, 3-4 hæðir
Bilageymslur m ²	1180	790	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Vörputorgi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Fjarlægja fyrirbyggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	47	32	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	12	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	2	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	39	26	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		580	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1450	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

2-13-2



Lóð 2-15 Íbúðarbyggð

Lóð 2-15	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	9000		
Heildarbyggingarmagn m ²	20290	13527	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	16230	10820	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bílageymslur m ²	4060	2710	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi og Vörputorgi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			Fjarlægja fyrirliggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	162	108	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	41	27	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	8	5	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	135	90	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		1800	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		4500	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

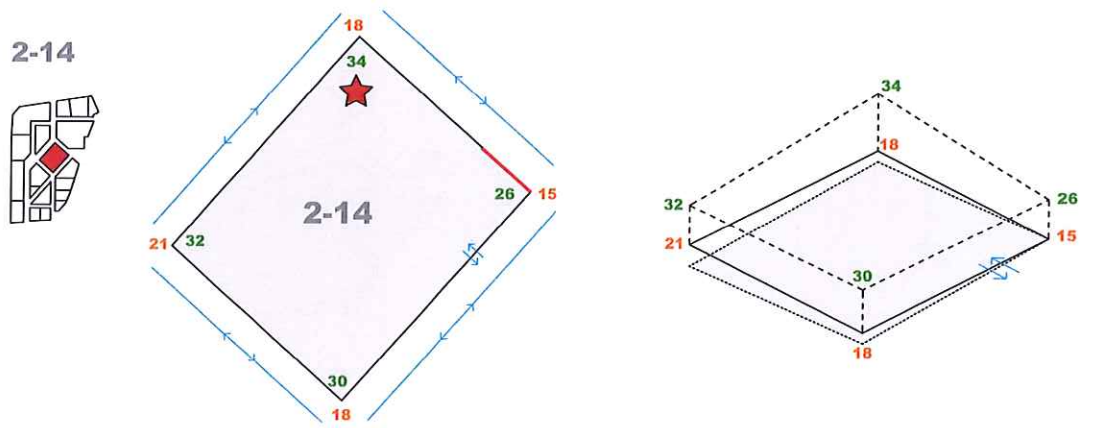


Lóð 2-14 Íbúðarbyggð

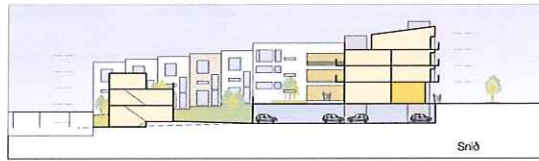
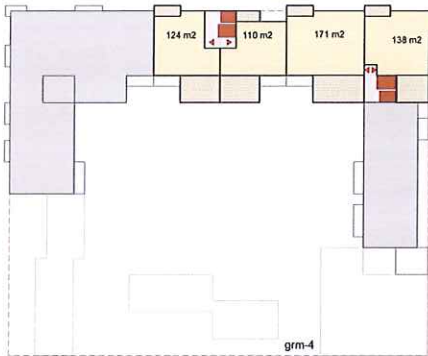
Lóð 2-14	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4960		
Heildarbyggingarmagn m ²	11340	7560	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	9070	6050	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bílageymslur m ²	2270	1510	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi og Vörputorgi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir	Fjarlægja fyririggjandi byggingar til að framfylgja deiliskipulagi

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	91	60	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	23	15	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	5	3	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	76	50	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		990	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2480	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog

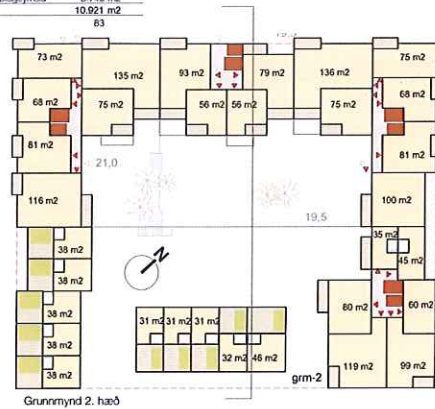
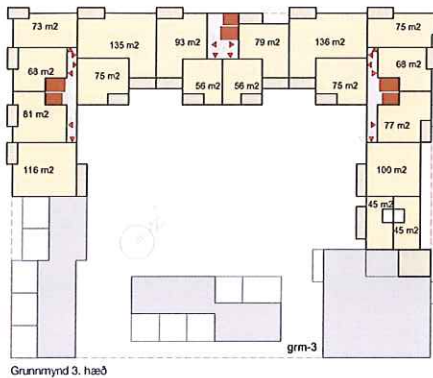


Dæmi um uppbygginu, lóð 2-14



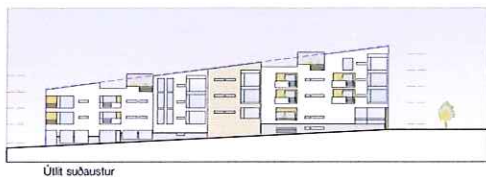
Íbúafjöldi	65
Méðalstærð	122 m²
Grn-K hæð	634 m²
Grn-1 hæð	1.918 m²
Grn-2 hæð	2.166 m²
Grn-3 hæð	1.453 m²
Grn-4 hæð	543 m²
Samið húðir	6.774 m²
Grn-K hæð	280 m²
Grn-1 hæð	554 m²
Vörðunaryrmi	834 m²
Stærð	1.140 m²
Blágrýmala	2.173 m²
Flatarmál án blágrýmala	8.748 m²
Hæð	10.921 m²
Plásmark	83

Vogabyggð 2 Dæmi 2-14
 Efri hæðir / snið



Grunnmynd 3. hæð

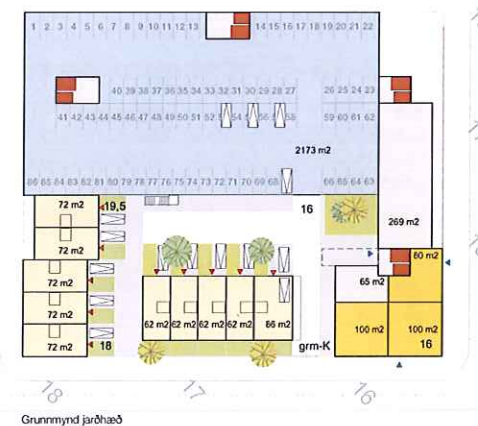
Grunnmynd 2. hæð



Útlit suðaustur

Útlit norðvestur

Vogabyggð 2 Dæmi 2-14
 Götu-hæðir / útlit



Grunnmynd 1. hæð

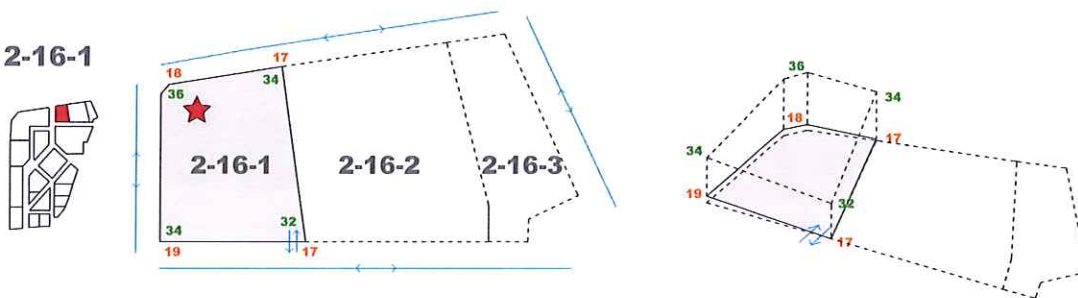
Grunnmynd jarðhæð



Lóð 2-16-1 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	2540		
Heildarbyggingarmagn m ²	6360	4240	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	5090	3390	A+B rými, 3-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bilageymslur m ²	1270	847	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1 Minnst 50% 1. hæðar að Dugguvogi: verslun, veitingastaðir, þjónusta
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	51	34	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	13	8	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	42	28	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		510	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		1270	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Dugguvog og Kleppsmýrarveg

2-16-1



Lóð 2-16-2 Viðskipta- og þjónustulóð

Lóð 2-16-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	3870		Viðskipta- og þjónustulóð
Heildarbyggingarmagn m ²	2594		Engar heimildir, fyrirbyggjandi byggingarmagn
Kvaðir			
Tilmæli			Varðveislumat byggðkónnun áhugavert dæmi um iðnaðarhúsnæði
2-16-2			



Lóð 2-16-3 Íbúðarbyggð

Lóð 2-16-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1670		
Heildarbyggingarmagn m ²	3550	2520	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	2840	2020	A+B rými, 3-5 hæðir
Bílageymslur m ²	710	500	Hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Samhæfa hönnun / uppbyggingu með lóðum 2-16-2, 2-16-3
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	28	19	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	7	5	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	24	16	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		330	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		835	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg

2-16-3

