

- 3. Skilmálar fyrir svæði A og særsekt timburhús á svæði B**
 Á svæðinu eru næstu loka alment um 550-650 m² og miðlun um 600 m² um húsum. Lögg er áherlað á að heildi í fyrirbragð byggðar. Ekki skal brekka húskoppa, en helmit er að lengja húsið með eigin höðar með kjalara og risi.
- Hús á svæðinu meða vera einnar höðar með kjalara og risi.
 - Hús skulu vera minnst 2 m lengri en breidd húsaðina. Við húsi sem eru vesturafli að gótu skal gesta þess að útbygginger vík fá bundinni byggjarlinu evo fyrirbragð af gótu verði minnt 6 m.
 - Upplausnalegu pakforni skal í dælatrúnum halda.
 - Helmit er að gera kvísl, en breidd kvísl verði aldeiri meiri en 3 m eða 1/3 af lengd húss og skulu allir kvíslir vera dregin minnst 1 m inn frá galli / vegglínun.
 - Hámarks vegheði er ófarið landshófi í löðarmörkum að útrún útvegge undir efstu klæðningu þaka má vera allt að 5 m og hesta leyfliegð mæniligheð allt að 6,7 m.
 - Bundin byggjargefni er ekhátt á gótu og húsi í 3 jað m fjarðeigð frá löðarmörkum vestan við gótu, en í 6 m fjarðeigð frá löðarmörkum austan við gótu.
- Nokkravogur 52 er á svæði A og nýtur verndar 20. aldar byggings. Sveði A nýtur verndar.

- 3. Skilmálar fyrir svæði B**
 Á svæði B er annað hvernig húsi við gótu og húsi á svæði A. Skilmálar skal hér fára á eftir gilda um ónrun húsi á reitnum. Helitarbreidd húsi og útbygginger má verða allt að 12 m, sjá kennileiti. Nýtingarhlutfall einhjálfs og samþýldihúsa á svæði B verði allt að 0.6.
- Sterðir húsa takmarkast við að 120 m² grunnflótt auk bílskurs.
 - Hús skulu vera minnst 2 m lengri en breidd húsaðina.
 - Upplausnalegu pakforni skal í dælatrúnum halda.
 - Heimilt er að gera kvísl, en breidd kvísl verði aldeiri meiri en 3 m eða 1/3 af lengd húss og skulu allir kvíslir vera dregin minnst 1 m inn frá galli / vegglínun.
 - Hámarks vegheði er ófarið landshófi í löðarmörkum að útrún útvegge undir efstu klæðningu þaka má vera allt að 6 m og hesta leyfliegð mæniligheð allt að 8,1 m.
 - Bundin byggjargefni er ekhátt á gótu.
 - A löð andrýmsi í leikvæðis milli Elkjúvogs og Langholtsvegar er rúmlega 50 m² hús sem verði notað til umþóunar barna. Ekki er helmit að búa þar. Heimilt er að stækka og endurnýja núverandi húsið eða byggja nýnna uppgáfum byggjargarrets. Heimilt er að reisa allt að 25 m² útbyggingu, þak verði einhalla í framhaldar að nýverandi þaki. Hæsti punktur þaka má vera allt að 3,2 m í framhrón. Ef reist verður nýtt húsi skal það ekki vera herra en núverandi húsi að austan og verði með lígum einhalla þaki í samræmi við nýverandi húsi.
 - A löðinni á Elkjúvog 27 er í gildi skipulag sem var stæðsett 18. janúar 2008. Skilmálar falla að elmennum skilmálium og skilmálium á svæði B nema hvað varðar æftirlit atriði úr staðfestu dælliskipulagi. A löðinni verði einhjálfs. Stærri byggjargæti eru 13x20 m. Auk þess er besti inn byggjargareit bílskurs. Ingangeneigur og svallir með að litlu hættu úr fyrirbyggjargæti. Tvö bílastæði verði á löð. Nýtingarhlutfall 0,53.
 - I Karfaveg 30 – 32 er í gildi dælliskipulagseignar sem varði 20. apríl 2007. Dælliskipulag tekur mið af þeim breytingum sem þá var gerð hváð varðar byggjargæti og hnúður. Hámarks húsi er 8,0 m miðað við gjötuköð. Pak skal meða með riformi. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,5. Tveir bíður megi Langholtsvegi 145, Vlk og Elkjúvogur 2 eru á svæði B og nýjot verndar 20. aldar byggings. Nýrri hiti svæðis B nýtur verndar.

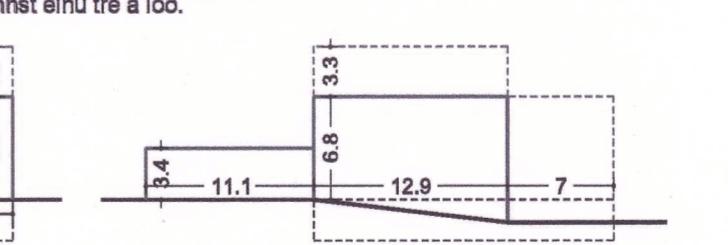
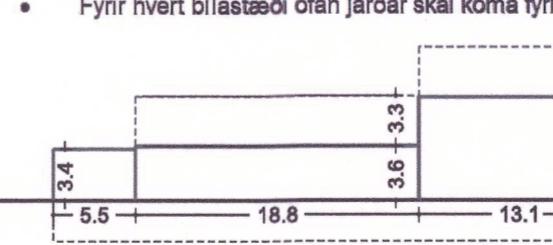
- 3. Skilmálar fyrir svæði C**
 Nýtingarhlutfall einhjálfs húsa á svæði C verði allt að 0,4.
- Innan svæðsins eru einnar höðar einhjálfs húsu.
 - Öheimilt er að hafa fleiri en eina bíði í húsu.
 - Ef byggt er nýtt húsi verði göftótt sá sami og í núverandi húsi.
 - Hæsti leyfliegð hæð langveggja má vera allt að 3,3 m maist undir efstu klæðningu. Leyflegt er að hafa flot þök eða hækka þau þannig að hæsta mæniligheð verði allt að 0,7 m yfir útrún langveggja. Húsi mega vera allt að 200 m² auk bílskurs.
- Barðavogur 13 er á svæði C og nýtur verndar 20. aldar byggings. Húsið hefur íslæst gildi og er höfundadæmi. Sýna þarf sérstaka aðgát við honnum breytinga og útbygginingu.

- 3. Skilmálar fyrir svæði D**
 Helmit nýtingarhlutfall að réðheðsludómum er allt að 0,8.
- Ræðhuvið í Karfaveg nr. 14 – 24. Nýtingarhlutfall er þegar fullfyr. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á ræðhusunum að öðru leyti en því að heimilt er að byggja allt að 12 m² einnar höðar gler / bílskula innan uppgáfum byggjargætra þar sem försæmi eru fyrir allku.
 - Ræðhuvið í Karfaveg 34 – 42 og Snekkjúvog 3 – 17. Nýtingarhlutfall er þegar fullfyr. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á ræðhusunum. Sjá kaffi um verndun götumynnda.
 - Ræðhuvið í Langholtsvegi 163 – 179. Nýtingarhlutfall er þegar fullfyr. Ekki er gert ráð fyrir hækkun húsa, en útbygginger gæringin eru heimilt að þeim lóðum þar sem nýting er undir viðmiðunarmörkum.
 - Ekki er gert ráð fyrir hækkun húsa, en útbygginger gæringin eru heimilt að þeim lóðum þar sem nýting er undir viðmiðunarmörkum.

Til er dælliskipulag fyrir Karfaveg 28 – 29 og eru byggjargærlar sem sýndir eru á skipulagsupprætti í samræmi við það. Hámarks hæð gler / aðsíðala 1 hæð. Hámarks grunnflótt hvers sósíða brutto 20 m². Karfaveg 14-24 og Snekkjúvogur 3-9 og 11-17 eru á svæði D og nýjot verndar 20. aldar byggings.

- 3. Skilmálar fyrir svæði E**
 Húsin við Gnoðarvog 48 – 88. Húsin eru 2 höðar ásamt kjalara / jarðhæð og á flestum húsum er þaknæð. Nýtingarhlutfall má vera allt að 0,9.
- Gert er ráð fyrir sveggja húsum með kjalara / jarðhæð og þaknæð.
 - Þaknæð húsi skal vera innþregrin og má flötumárið risheitt ekki vera meira en 75% af flötumáli næstu höðar fyrir neðan og hámarks rúmmalíð þaknæðar verði að 2 x brútt fatmáli næstu höðar fyrir neðan. Fáeinum húsum hefur verið breytt frá þessu upphaflega ákvæði og við síðari andurbætur er breytingar eru freyta húsum með að upprænumaði þáttinni að þaknæðar sterki sig frá neðri heðum, verdi lagræstari og innðregnar.
- 3. Svæði S. Steinahóli v. Suðurlandsbraut**
- Ölönn Steinahóli er aðsmíkuð landsþáruþvera í miðri Reykjavík. Svæðið er í eigu Barnavíðalægina Sumarlagsfólkar og er opnir fyrir almenning. Á löðinni eru tvö stakketar húsi. Steinahóli og Útlíð. Leikeldíðum Steinahóli verði sterktar þar frá 7. nóvember 1949 og er næsteleti leikeldíðum í Reykjavík. I leikeldíðunum dvejla 30 börn samtímis, en þaim er skipt í tvö sterktar húsum. Útlíð verði sterktar frá 1949 og er næsteleti leikeldíðum í Reykjavík. Í leikeldíðunum dvejla 30 börn samtímis, en þaim er skipt í tvö sterktar húsum. Steinahóli var teiknuð af döknum arkitekt og byggð árið 1932 en gefin Barnavíðalæginum Sumarlagsfólk árið 1949. Útlíð var byggð árið 1994. Steinahóli er kjalari, ein hæð og níu kvíslum, en Útlíð er elmar höður. Ekki er gert ráð fyrir ófarið húsmáli á löðinni, en ófarið húsmáli á löðinni, býr með ófarið húsmáli á löðinni, en ófarið húsmáli á löðinni.
 - Gert er ráð fyrir Útlíðið breytt. Gert er ráð fyrir óþreyti notkun húsnæðis á löðinni, býr með ófarið húsmáli / leikeldíða.
 - Þingvöldi eða „þofartræð“ er á löð Steinahóli. Hann var tréð ágústmánaðar 2008, tiltefnat í Skógræktarfélög Reykjavík. Gert er ráð fyrir að vernda trúð meðan gert er löðinni að ófarið.
 - Aðkomur á löðinni er frá Suðurlandsbraut. Gert er ráð fyrir að allt að 15 bílastæðum á löðinni.
 - Aðrar hugmyndir um svæðið, sýja kaffi um vistvenjum.
- Lagt er til húsi Steinahóli verði fríða.

- 3. Svæði 4. Gnoðarvogur 44-46**
 Gert er ráð fyrir obreyti landnotkunum á löð, en þær eru blönduð landnotkun. Í húsu eru verslun, veitingastaður og þóður.
- Löð er stakketar ósíða og er moglægt að hafa ósíða skilgreint síðri torg með ósíðum ófarið húsmáli.
 - Gert er ráð fyrir allt að 7 x 11 m yfirbyggingu sumran húsi meða verði kjalara og tverr höðar, alls allt að 230 m² og stigengangi eða með verði allt að 30 m² á hverri höð, kjalari og tverr höðar, alls allt að 90 m². Auk þess er heimilt að húsnæðirinnar byggjinni að undanskildum austasta húsum um eina höð, þannig að húsið verði þrjár höður og kjalari á hornini en húsi meðfram Gnoðarvog 46.
 - Framhald húsinum skal vera aðilaðinum og með óþögðum, gjérðum verslunarsíggum.
 - Ekkí er heimilt að setja upp skili nema með leyf byggjargærlarinnar Reykjavík.
 - Á löðinni er gert ráð fyrir flögum bílastæða vegna yfirbyggingu. Miðað er við bílastæðakröfuna 1 stæði á 50 fermetra þjónustuhúsnæðis og 1 bílastæði á hverja löð.
 - Heimilt er að gera ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar eð byggð verður nýtt húsi.
 - Fyrir hvert bílastæði ofan jarðar skal koma fyrir minst einu tré á löð.



Núverandi stærð húss
Hámarks stærð húss
Mælikvarði: 1 : 500

Eftir auglysingar var byggjargærtur sunnan við Gnoðarvog 44-46 stakkaður vegna athugasemda sem bárust á auglysingartíma.
Skilmálium um yfirbyggingu er einnig breytt.

Dælliskipulag þetta sem fengi hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggjargærlaga nr. 73/1997 var samþykkt

I SKIPULAGSRADI þann 25. ágúst 2010
og í ÞORGARRADI þann 1. septeimbret 2010.

Tillagan var auglýst frá 9. júni 2010
með athugasemdafræti til 22. júli 2010.

Auglysing um gildistöku dælliskipulagins var birt í B-deild Stjórnartíðindar
þann 20. ágúst 2010.

þjóðfrárátan

Tillaga að dælliskipulagi Vogahverfis.
 Vogahverfis eftir breytingu 1 : 2.000. Skýringarkort 1 : 5.000. Áðalskipulag 1 : 20.000.

Hús og skipulag ehf
Bolholt 8, 105 Reykjavík
sími 511 1099
husk@hf.is

Hildigunnur Haraldsdóttir arkitekt FAÍ og FSSA
Ragnhildur Ingólfssdóttir arkitekt
Sverrir Ásgarðsson hönnuður FVI
Selma Reynisdóttir teknileiknari

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggjargærlid
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-3000

dags: 18.05.2010.
Blað nr. 2 af 2.

