

Váfangsefni og einföst deiliskipulag
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 Elliðaánvog og Artúnsstöða. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af þessu þróunarsvæði.

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breytti landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og atvahnarsvæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur. Vogabyggð er deiliskipulagð í fleiri aðföngum. Svæði 2 í Vogabyggð er fyrsti deiliskipulagsafanginn.

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

Stefna og markmið

Innst við Elliðaánvog er einstakt tækifæri til uppbyggingar borgarumhverfis með vistvænar áherslur. Vogabyggð skal einkennast af þéttri byggð og fjölbreyttri blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samspili við strandsvæði Elliðaárvogs. Góð hönnun og vönduð útfærsla mannvirkja, gatna, stíga, almenningsryma og strandsvæða endurspeglar gæði umhverfis og samfélags. Mörkuð er stefna um gæði byggðar, vistvænar samgöngur, úrgangstefnun og sjálfbærni nýtingu orku og auðlinda. Skipulagð stúlar að móttun metnaðarfullar byggðar sem myndar umgjörð um staðaranda og áhugavert borgarlíf. Þar skulu vera góð almenningsrymi. Markmið er vistvænt og heilbriggt borgarumhverfi með áherslu á lífsgæði og fjöheilsu.

Stefna deiliskipulagsins er þrjúþætt og byggir á meginstöðum sjálfbærrar þróunar:

- Umhverfisleg, stefnt er að vistvænu og gróðurælu hverfi með þéttu og blandaðri byggð sem nýtur orku og auðlinda á býrjagrannt 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 göngufærni.
- Samfélagsleg, stefnt er að hverfi fyrir fjölbreytt mannlíf og blöndun íbúðar og atvinnustarfsemi.

Áherslur og leiðarljós

Áherslur og leiðarljós deiliskipulagsins eru í samræmi við höfuðfokkka Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um visthætti byggðar.

Samfélag

Blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Fjölbreyttar íbúðargæðir. Húsnæði fyrir alls konar fólki.

Gæði byggðar

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

Útirými, græn svæði, strandsvæði

Almenningsrymi með áherslu á sólríka staði, skjólmyndun og upplifun. Almenningsrymi t.d. götur, torg og garðar þjóni íbúðum og gestum. List í almenningsrymum.

Samgöngur

Vistvænar samgöngur eru í forgangi, þ.e. umferð gangandi, hjólandi og almenningsgöngum. Tenging við Elliðaárdal, Elliðaárósa, smábátahöfnina og aðliggjandi íbúðarhverfi. Tenging við fyrirhugaðan þróunar- og samgönguás og skipstíðstöð strætisvagna. Bílastæði í samræmi við borgarmiðað gatnakærfi og heildstæðar götumyndir.

Vistkerfi og minjar

Að nýta sérstöðu svæðisins og næsta nágrennis. Stúla að náttúrulegu lífi sjávar við strandsvæðin. Styrkja vistkerfi svæðisins, auka gróðurþekju og líffræðilega fjölbreytni.

Orka og auðlindir

Ábyrg landnotkun. Oranvatnslausnir. Stúla að sjálfbærni nýtingu orku og auðlinda.

Húsbýggingar og mannvirki á lóð

Gæðakröfur til hönnunar og útfærslu. Fjölbreyttar íbúðargæðir. Sveigjanlegir notkunarmöguleikar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Umhverfismat áætlaða

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 áætlaða nr. 105/2006.

Eftirlit umhverfisþættir hata verið metnir við breytingu á aðalskipulagi og við gerð deiliskipulags:

- Ásýnd svæðisins.
- Hljóðvist.
- Umferð.
- Verndarsvæði, náttúruminjar.
- Fráveita, otanvatnslausnir, áhrif yfirborðsvatns.
- Náttúruvæ, hækkun sjávarstöðu.

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

Gögn deiliskipulags

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

Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið.

Þar er gerð grein fyrir samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, stefnumörkun og markmiðum deiliskipulagsins ásamt skilmálum fyrir innvið hverfisins, þ.e. útfærslu á almenningsrymum, götum, torgum, leiksvæðum og stígum. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í almennri greinargerð.

Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

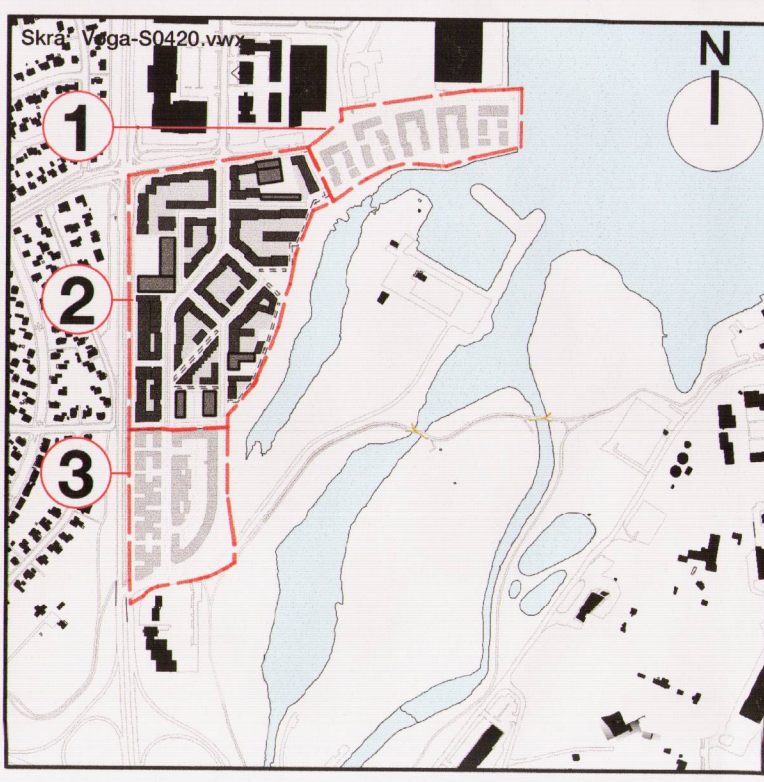
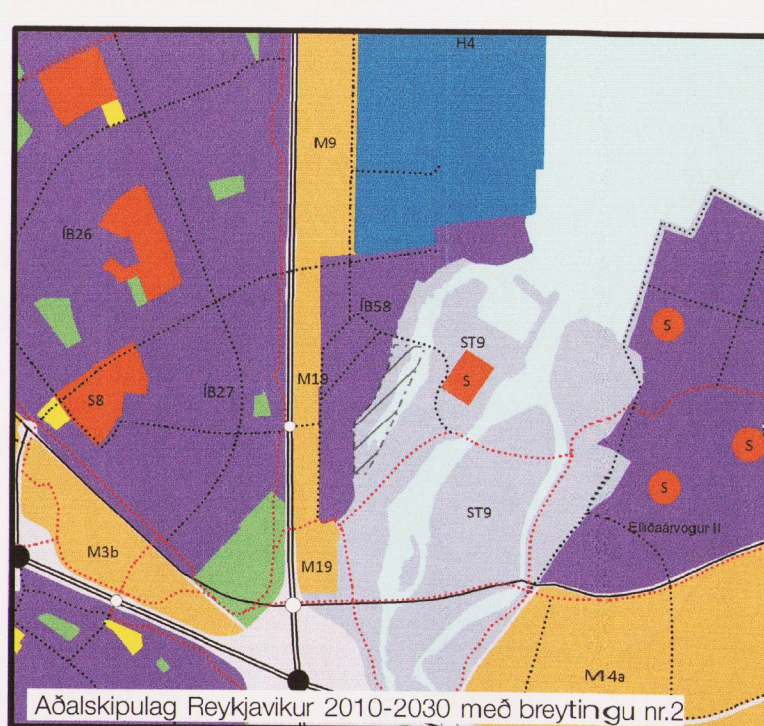
Þar er gerð grein fyrir byggingarmagni, hámarks fjölda íbúða og bílastæða, starfsemi og kvöðum. Þar er lýst uppbyggingu og efnisvali. Skýringarmyndir og leiðbeinandi útfærslur koma fram í skilmálum.

Deiliskipulagsuppráttur

Skýringargögn sýna sneiðingar í gegnum skipulagssvæði, skuggavarp, þrívíddarmyndir og leiðbeinandi útfærslur.

Fylgiskjöl með deiliskipulagi: Vogabyggð – Svæði 1-3 – Byggðakönnun – Förmiefastárá og húsakönnun – Reykjavík 2016 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171

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



- ### Skýringar:
- Skipulagsmörk
 - Lóðarmörk
 - 2-5 Deiliskipulagsnúmer lóðar
 - Byggingarreitur
 - Fyrirliggjandi hús með þróunarmöguleika
 - Fyrirliggjandi hús án heimilda
 - Stærð lóðar í fermetrum (ný lóð)
 - Hámarksbyggingarmagn
 - Almenningsrymi
 - Göngu-hjólateging (utan skipulagssvæðis, skv. AR2010-2030)
 - Gangstétt
 - Akbraut
 - Hjólarein
 - Akrein í samrými
 - Bílastæði í götu, leiðbeinandi
 - Hjólástæði við götu, leiðbeinandi
 - Lóð djúpgáma, leiðbeinandi fjöldi og staðsetning
 - Byggingarlína að stofnbraut lágmark 4 hæðir
 - Byggingarlína, bundin
 - Byggingarlína að strandsvæði
 - Pakkóti
 - Kennileiti, turn 1 hæð, leiðbeinandi
 - Kennileiti, turn 3 hæðir, leiðbeinandi
 - Inn- og útakstur á lóð, frávik heimil með fyrirvara
 - Dreifistöð
 - Kvöð um rými/lóð fyrir dreifistöð
 - Hæðarlínur á deiliskipulagssvæði
 - Fríðlýstar náttúruminjar (Háubakkar)

BR2 - Samræming þakkóta og hæðarfjöldi. Nýr flokkur byggingarmagns B-rymi svafr. Inn- og útakstur á lóð frávik heimil með fyrirvara. Kennileiti staðkæð. Kröfur um lita- og efnisval sniðaðar. Engar kröfur um lágmarksstærð bílagæmslu. Efniáral lóða breytt til samræmis við Fasteignaskrá. Breyting er gerð til að koma til móts við óskir lóðarhafa um auknið svigrúm til að fullnýta byggingarmagn skv. uppgáflum hæðarfjöldi, bæta við byggingarmagn fyrir svafr B-rymi byggingarmagn fyrir svafr og veita sveigjanleika um innkeyrslu á lóð. Skilmálar eru samræmdir við skilmála á svæði 1 til að gæta jafnræðis í heimildum.

14.10.2018 Umhverfis- og skipulagshátt. Samþykkt með vísan til a.klar 1. gr. í v.áka 1.1 um tilfararvæðingu umhverfis- og skipulagsásts í staðfestingar þorgarsá.

Samþykkt að fella frá gróðurárgöngum þar sem breyting á deiliskipulagi varðar ekki hagsmunum annara en umstæðna með vísan til 2.mbl. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Auglýsing um glöðstöku deiliskipulagsins var birt í B-veit Stjórnarráðs þann 15.2.2018

Vogabyggð 2

Efni: Deiliskipulagsuppráttur
Kortagrunnur: LUKR - 3 12 2014
Mælikvarði: 1:1000-A1 1:2000-A3
Áfangi: Deiliskipulag 26 01 2018
Daðsetning: 4180 S0420
Teikningarnúmer: Breyting 2
Útgáfa: Teikning 1 af 4



Skipulagshöfundar:
javantspijker
Urbanism Architecture Research by

felixx REALIZING HAPPY ENVIRONMENTS

Teiknistofan TRÖÐ
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • Sí: 512 4200 • www.tst.is • Info@tst.is