

# Vogabyggð - svæði 1

Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa 11  
Leiðrétt

11 05 2017  
30 08 2017



Samþykktar- og staðfestingarferli.....	2
<b>1 Deiliskipulag .....</b>	<b>3</b>
1.1 Hönnun og uppdrættir.....	3
1.2 Minniháttar framkvæmdir.....	3
1.3 Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda .....	3
1.4 Lóðarblað.....	3
<b>2 Forsendur .....</b>	<b>4</b>
2.1 Skipulagslýsing .....	4
2.2 Afmörkun deiliskipulags.....	4
2.3 Fyrirliggjandi lóðir.....	5
2.4 Fyrirliggjandi byggingar.....	6
2.5 Lóðir án heimilda.....	6
2.6 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki.....	7
<b>3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð.....</b>	<b>8</b>
3.1 Byggðamynstur.....	9
3.1.1 Byggingarlist .....	9
3.1.2 Umfang húsa, byggingarlínur og kennileiti .....	10
3.1.3 Landmótun, kjallarar .....	11
3.1.4 Bíla- og hjólastæði .....	12
3.1.5 Skuggavarp og skjólmyndun.....	13
3.2 Útlitshönnun húsbygginga .....	15
3.2.1 Efnisnotkun og litaval .....	16
3.2.2 Kennileiti - turn.....	16
3.2.3 Svalir, sólskálar og skyggni .....	16
3.2.4 Skilti.....	16
3.2.5 Loftræsing .....	16
3.2.6 Hljóðvist.....	17
3.3 Lóð.....	19
3.3.1 Gróður og ofanvatnslausnir .....	20
3.3.2 Pök.....	21
3.3.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði .....	22
3.3.4 Sérafnotafletir - einkagarðar .....	22
3.3.5 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla .....	22
3.3.6 Meðhöndlun úrgangs.....	22
3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu.....	23
3.4.1 Uppbygging innan byggingarreits.....	23
3.4.2 Aðgengi og aðkomur .....	24
3.4.3 Innskot og útbyggingar .....	25
3.4.4 Efnis- og litaval.....	26
<b>4 Sérskilmálar .....</b>	<b>27</b>
Lóð 1-1 Íbúðarbyggð.....	28
Lóð 1-2 Íbúðarbyggð.....	29
Lóð 1-3 Íbúðarbyggð.....	30
Lóð 1-4 Íbúðarbyggð.....	31
Lóð 1-5 Íbúðarbyggð.....	32
Lóð 1-6 Bílageymsla .....	33
Dæmi um uppbyggingu.....	35

## Samþykktar- og staðfestingarferli

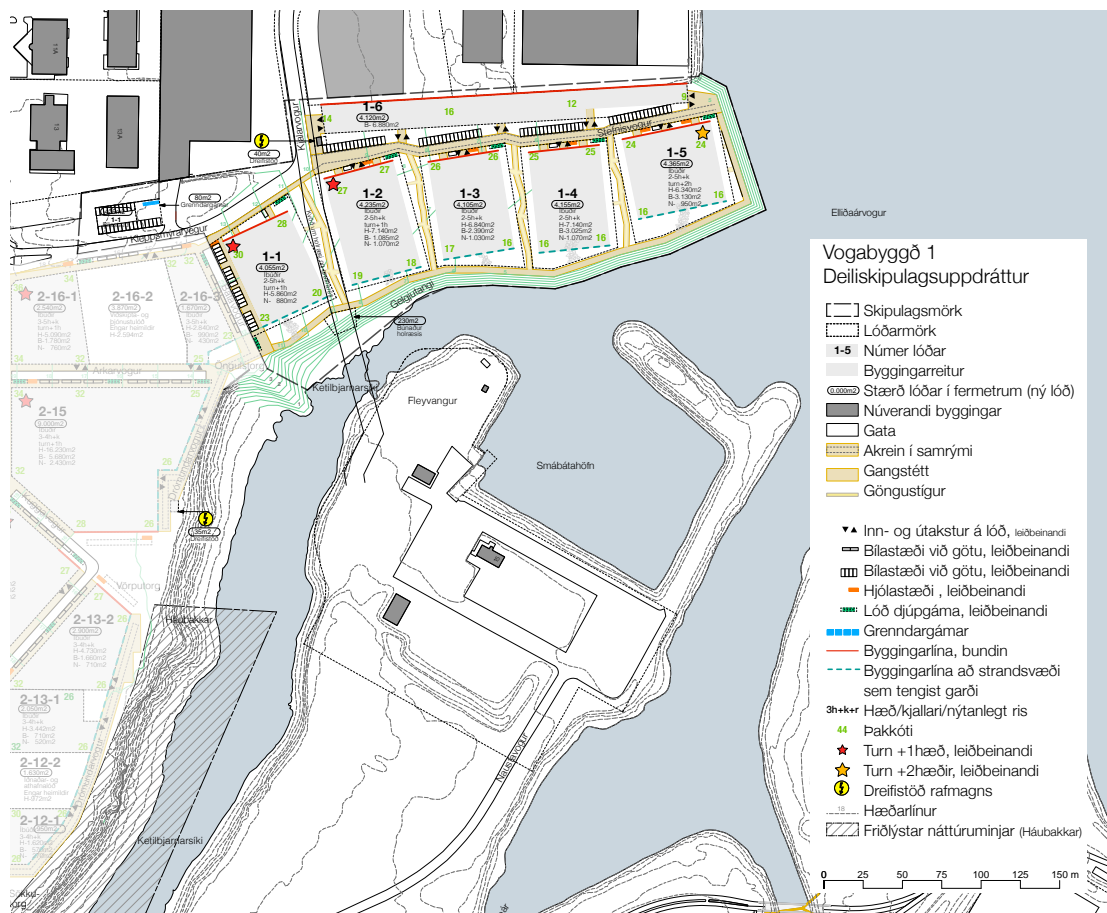
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga

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 kvóðum, tilmælum og heimildum eins og starfsemi, fjölda íbúða, bíla- og hjólastæða, hæð húsa, byggingarlínur og byggingarmagni (A+B rými) samkvæmt ÍST 50 fyrir húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar fyrir geymslur og tæknirými.

Byggingarmagn húsnæðis má nýta ofan og neðanjarðar. Skilyrt notkun er á byggingum neðanjarðar fyrir geymslur, hjólageymslur og tæknirými.

Upplýsingar um byggingarmagn og fjölda íbúða og bílastæða á hverri lóð

Lóð	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Húsnæði íbúðarbyggð, A+B rými m <sup>2</sup>	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- geymslur A+B rými m <sup>2</sup>	Geymslur og tæknirými neðanjarðar A+B rými m <sup>2</sup>	Heildar- byggingarmagn m <sup>2</sup>
1-1	4055+425	5.860	75	20+20		880	6.740
1-2	4.235	7.140	71	31	1.085	1.070	9.295
1-3	4.105	6.840	68	68	2.390	1.030	10.260
1-4	4.155	7.140	71	86	3.025	1.070	11.235
1-5	4.365	6.340	63	89	3.130	950	10.420
1-6	4.120			275	6.880		6.880
<b>Samtals</b>	<b>20.980</b>	<b>33.320</b>	<b>349</b>	<b>550</b>	<b>16.510</b>	<b>5.000</b>	<b>54.830</b>

### 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 umsögn 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, þakgördum, 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 undanþegar eru byggingarleyfi samkvæmt 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 hafa verið gefin út síðustu 12 mánuði fyrir auglýsingu deiliskipulags.

### 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 1 - Gelgjutangi - 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 þetta nær til afmarkast af lóðinni Kleppsmýrarvegur 8 til vesturs, Skútuvogi 13 og 13A, Brúarvogi 1-3, Kjalarvogi 12 og 14 til norðurs, Elliðaárvogi til austurs og suðurs. Skipulagssvæðið er kallað Vogabyggð svæði 1 - Gelgjutangi.

Afmörkun deiliskipulags byggir á þeim rökum að svæðið myndar heildstæða einingu íbúðarbyggðar og er innan afmarkaðs landsvæðis.

## 2.3 Fyrirliggjandi lóðir



**Í samræmi við deiliskipulagstillögu eru skilgreind ný lóðarmörk. Við gildistöku deiliskipulags fyrir Vogabyggð - svæði 1 falla lóðarmörk fyrirliggjandi lóða sjálfkrafa úr gildi.**

Skýringarmyndin „Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir“ sýnir fyrirliggjandi lóðarmörk og breytt fyrirkomulag lóða. Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi. Ný götuheiti og húsnúmer verða til við gildistöku deiliskipulags. Gerðir verða nýir lóðarleigusamningar við lóðarhafa. Lóðir fyrir djúpgáma eru innan hverrar lóðar, staðsetning er frjálst að teknu tilliti til lagna í jörðu, lýsingar og aðgengi þjónustuaðila. Afmörkuð er lóð fyrir grenndarstöð norðan við Kleppsmýrarveg og lóð vegna þjónustu við holræsislögn syðst á skipulagssvæðinu ofan á holræsislögninni. Núverandi lóð fyrir dreifistöð rafmagns er stækkuð.

Yfirlit fyrirliggjandi lóða á skipulagssvæðinu, samkvæmt LUKR grunni Reykjavíkurborgar og fasteignaskrá, sýnir eftirfarandi upplýsingar: landnúmer, staðgreinir, heiti lóðar, húsnúmer, notkun, lóðarstærð í m<sup>2</sup>.

LANDNR	STADGR	HEITI	HNR	NOTKUN	Lóðarstærð m <sup>2</sup>
219204	1428401	Kjalarvogur	10	Spennistöð	25
105187	1428004	Kjalarvogur	10	Viðskipta þjón. lóð	13967
105600	1451201	Kleppsmýrarv. Esso		Viðskipta þjón. lóð	5065
173295	1428				1090
	1451202	Gelgjutangi Skolp		Skólþælustöð	3912

**Samtals núverandi lóðir - Vogabyggð 1**

**24059**

\* Viðbótarupplýsingar frá fasteignaskrá og Borgarvefsjá

## 2.4 Fyrirliggjandi byggingar



Til að framfylgja áætlun þessa deiliskipulags þurfa allar byggingar á skipulagssvæðinu að víkja.

Dreifistöð rafmagns (spennistöð) sem stendur við Kjalarvog 10 er hluti af deiliskipulaginu.

Á skipulagssvæðinu eru engar byggingar taldar hafa varðveislugildi eða þróunarmöguleika samkvæmt Bygðakönnun Borgarsögusafns.<sup>1</sup>

Yfirlit fyrirliggjandi húsbygginga á skipulagssvæðinu, samkvæmt landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar, LUKR, 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 NR	STADGR	HEITI	HNR	TNRM	GERD	NOTKUN	FJHAE D	BYGGAR	BSTIG	BRFLM	BRRUM	MHLNR_STRING
219204	1	1428401	Kjalarvogur*	10			Spennistöð		2010		15,3		
105187	1	1428004	Kjalarvogur*	10			Kleppsm.v. Esso		1945		1196		
105187	2	1428004	Kjalarvogur	10	46809	8	Geymslur	1	1948	7	991,7	4580,4	'02
105187	3	1428004	Kjalarvogur	10	53396	8	Lager,afgreiðsla	2	1963	7	751,1	2823,9	'03
105187	4	1428004	Kjalarvogur	10	46810	7	Verkstæði	1	1963	7	546,2	2580,8	'04
105187	5	1428004	Kjalarvogur	10	46803	8	Vörugeymsla	1	1964	7	301,1	1264,6	'05
105187	6	1428004	Kjalarvogur*	10			Geymsla		1968		82,4		
105187	8	1428004	Kjalarvogur	10	46806	8	Geymsla	1	1965	7	277,4	928,7	'08
105187	13	1428004	Kjalarvogur	10	46815	8	Lager	2	1981	7	2669,3	12600,5	'13
105187	14	1428004	Kjalarvogur*	10			Skrifstofa				29,5		
173295	1	01451-99	Gelgjutangi Skolp		46818	9	Skolpðælustöð	1	1984	7	72,4	676	'01
<b>Samtals núverandi húsnæði á íbúðabyggð - Vogabyggð 1</b>											<b>6932</b>		

\* Viðbótarupplýsingar frá fasteignaskrá

## 2.5 Lóðir án heimilda

Innan deiliskipulagssvæðisins eru engar lóðir án heimilda.

<sup>1</sup> Vogabyggð svæði 1-3 Bygðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun 2016, Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 171.

## 2.6 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki



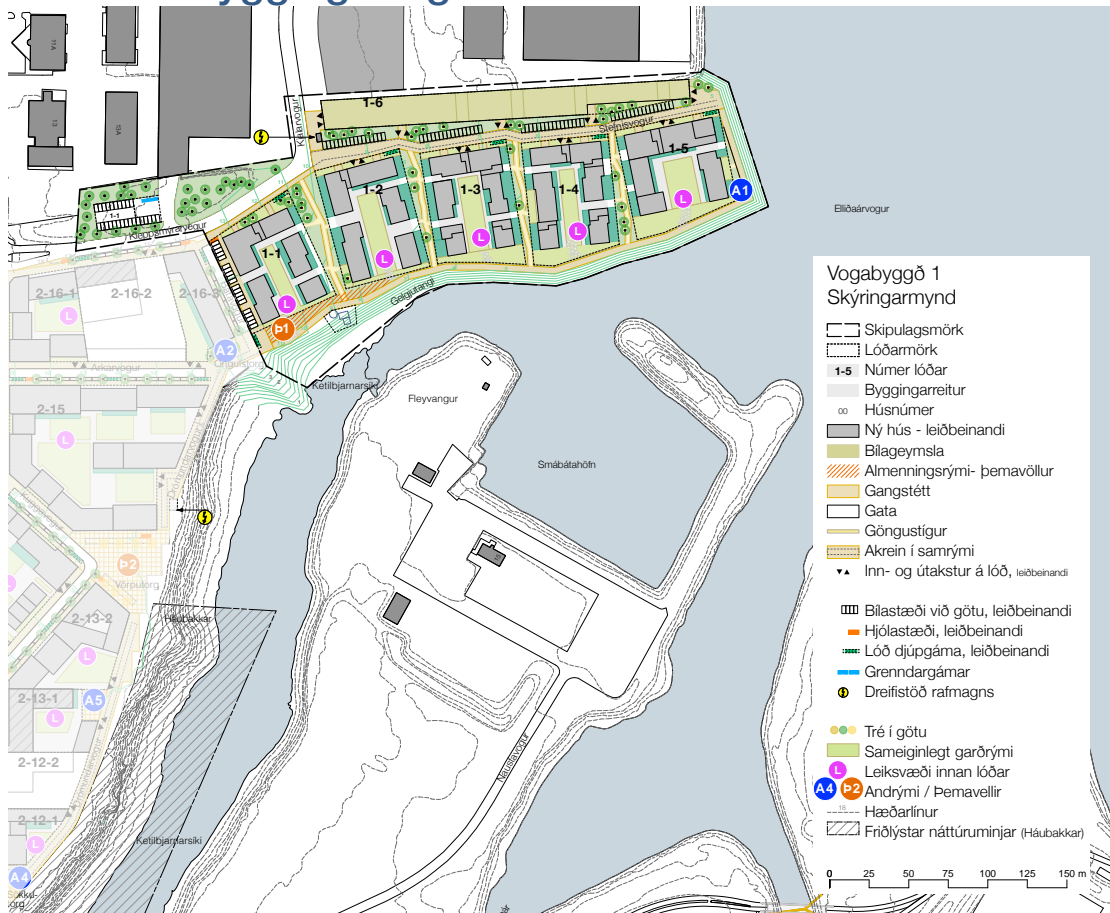
Deiliskipulag **Vogabyggðar 1** gerir ráð fyrir **4,1ha íbúðarbyggð**:

- Hámarksbyggingarmagn húsnæðis (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, allt að 33.320m<sup>2</sup>.
- Geymslur og tæknirými neðanjarðar 5.000m<sup>2</sup>.
- Hjóla- og bílageymslur (A+B rými) allt að 9.630m<sup>2</sup> og allt að 6.880m<sup>2</sup> bílageymsluhús á sér lóð.
- Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð getur orðið allt að 54.830m<sup>2</sup> ásamt bílageymsluhúsi.
  - Fjöldi íbúða í íbúðarbyggð getur orðið allt að 350. Viðmiðunarstærð íbúða er að jafnaði 115m<sup>2</sup> brúttó að meðtöldum geymslum og tæknirýmum neðanjarðar. Undantekning er viðmiðarstærð íbúða sem er nokkuð minni á lóð 1-1.
  - Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir atvinnustarfsemi sem hæfir íbúðarbyggð.
  - Fyrirliggjandi byggingar eru 7.012m<sup>2</sup>. Þær verða fjarlægðar til þess að framfylgja megi deiliskipulagi.





### 3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð



Markmið skipulags Vogabyggðar er að skapa jákvæðar forsendur fyrir áhugaverða og vistvæna byggð þar sem húsbyggingur 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 framkvæmdaraðilar 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 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 almenningsrýma.
- 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 Byggðamynstur



Byggðamynstur Vogabyggðar einkennist af randbyggð sem er samfelld húsaröð að götu með aflökuðum görðum sem opnast til sjávar. Landslag skipulagssvæðisins og hæð húsa er nýtt til hins ýrasta til að sem flestar íbúðir njóti útsýnis yfir Elliðaárvog. Á skipulagssvæðinu rís land hæst á norð-vesturluta þess og lækkar um 8-9 metra til austurs að Elliðaárvogi. Byggingar eru hæstar, fimm hæðir, á norðurjaðri byggingarreita, lægri byggingar eru til suðurs. Heimild er fyrir einnar eða tveggja hæða turnbyggingu ofan á skilgreindum húshornum.

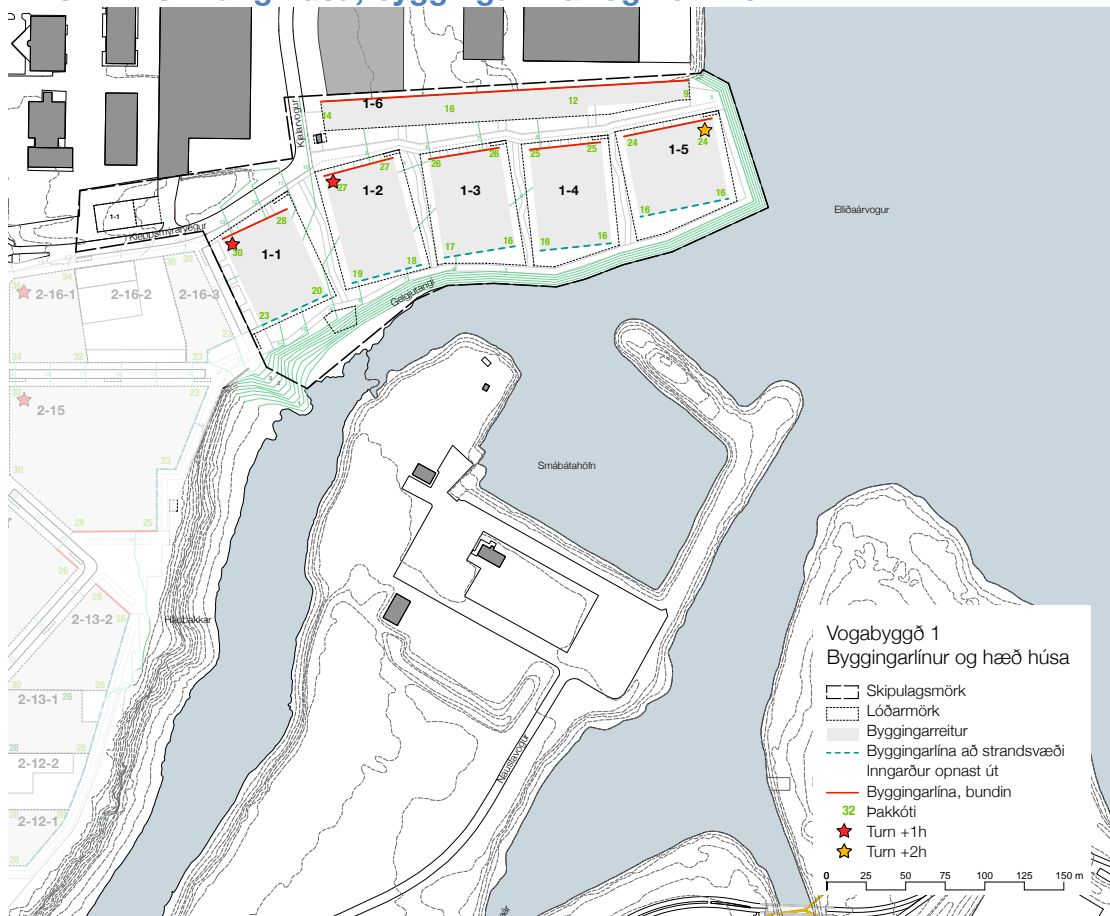
#### 3.1.1 Byggingarlist

Gæði og vithæfi 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. Lögd er áhersla á gæði, fagmennsku og vandvirkni og hvatt til heildrænnar hugsunar í hönnun og allri framkvæmd á deiliskipulagssvæðinu. Gerð er krafa um vandaða og metnaðarfulla byggingarlist í Vogabyggð.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að Reykjavík verði í forystuhlutverki um gæði manngerðs umhverfis og áhersla lögd á byggingarlist og gott og fagurt umhverfi. „Byggingarlist snýst um hönnun og byggingu mannvirkja og mótun 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 sker[a] úr um gæði verksins.“ Í stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist, Menningarstefnu í mannvirkjagerð, segir „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.“



### 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 hærra en skilgreindur þakkóti segir til um 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 deiliskipulagsuppdraetti. 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.

Hús skulu hafa innbyggðan sveigjanleika og svigrúm fyrir mismunandi notkun á líftíma þeirra.

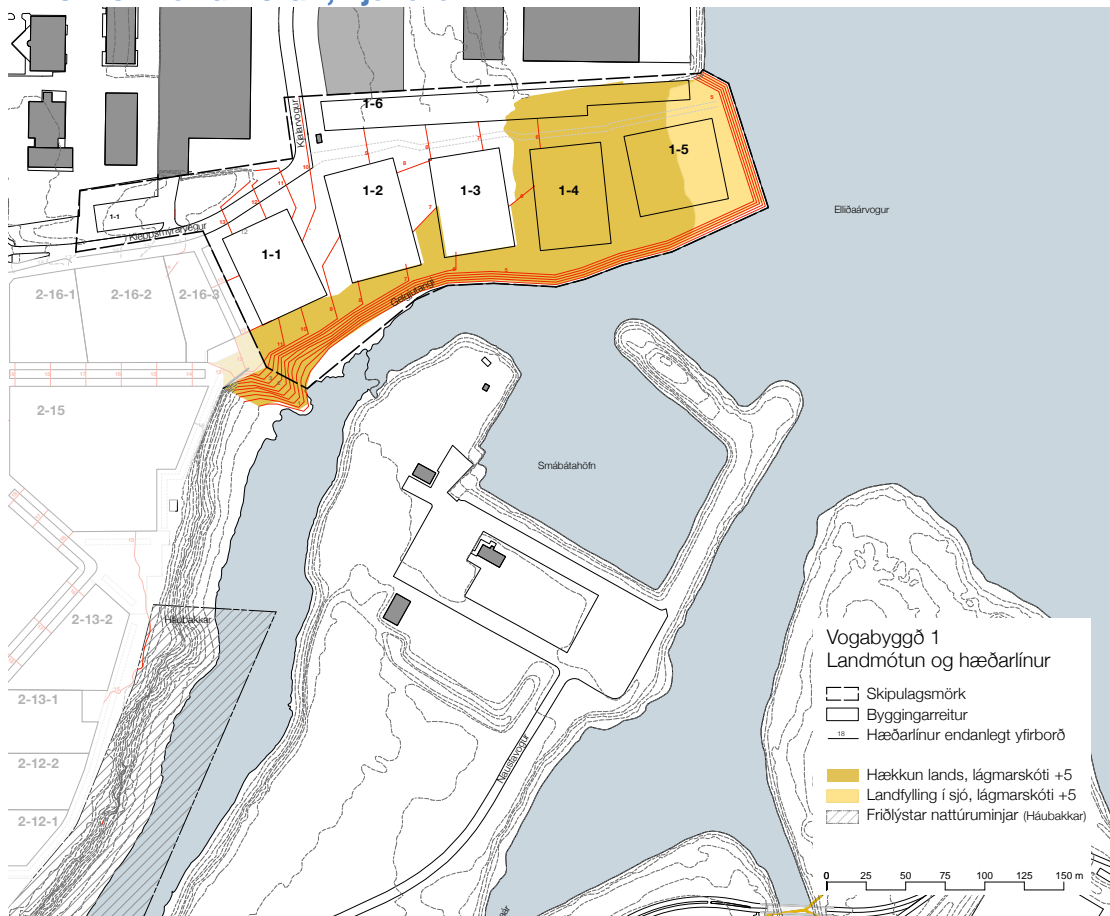
Almennt skal miða við að salarhæð íbúðarhúsnæðis sé 2,8m eða hærri. Bilageymslur geta verið að hluta til neðan- og/eða ofanjarðar. Flatarmál bilageymslna er hluti heildarbyggingarmagns á lóð. Bilageymsla og húsnæði skulu rúmast innan þess ramma sem þakkóti í öllum hornum lóðar afmarkar.

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 eða stíg milli lóða. Það tryggir meira líf í götunni og greiða leið að þjónustu hverfisins, eins og að djúpgámum, verslunum o.fl.

**Byggingar skulu vera innan byggingarreits í öllum víddum, fleti og hæð.**

### 3.1.3 Landmótun, kjallarar



Skipulagssvæðið er raskað og gert er ráð fyrir landfyllingu til austurs og hækkun og aðlögun lands að strandsvæðinu. Á skipulagssvæðinu er kvöð um holræsi og grafrarrétt á lóðum 1-1 og 1-2.

Töluverður landhalli er innan skipulagssvæðisins. 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, staðsetning er leiðbeinandi.

Dýpt kjallara er frjálst og skal lóðarhafi ávallt gera viðeigandi ráðstafanir á mannvirkinu vegna vatnsþrýstings, mögulegra sjávarflóða og frárennismála.

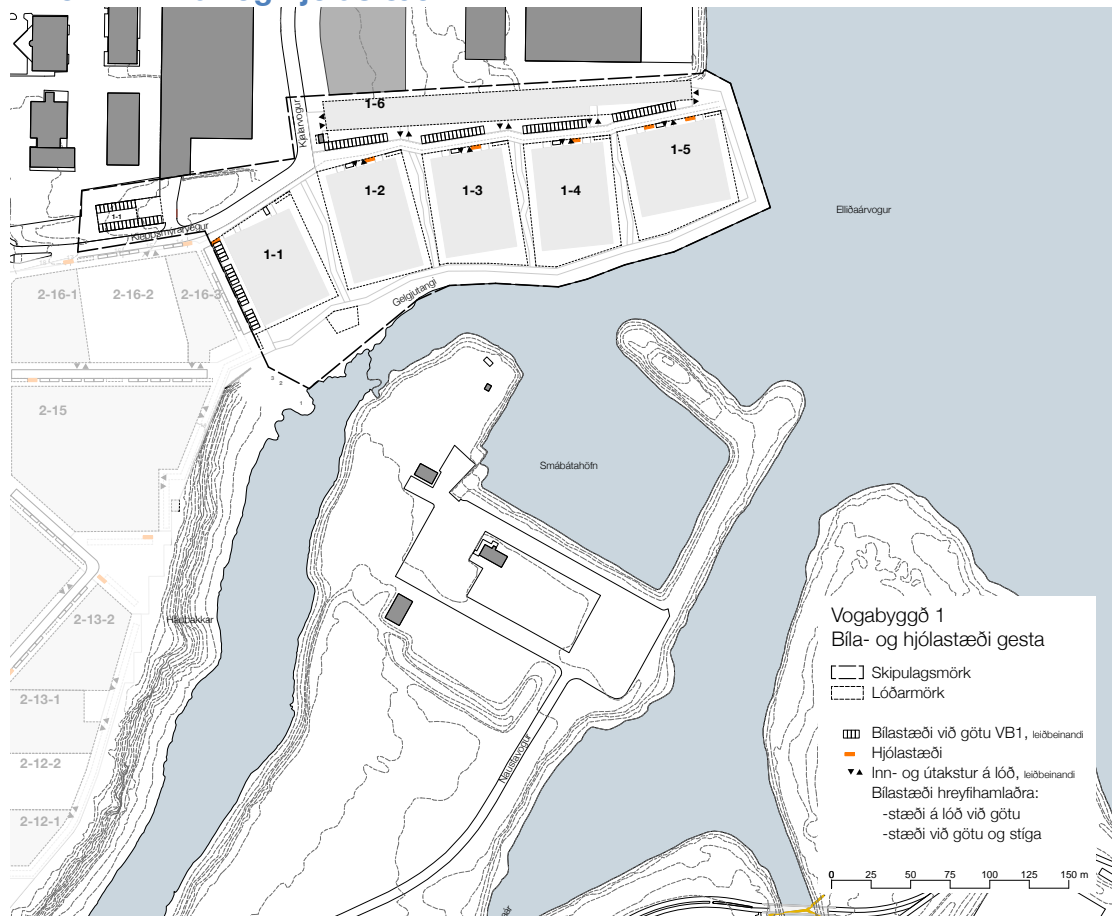
Einingis er heimilt er að grafa út fyrir lóðarmörk vegna framkvæmda með samþykki viðeigandi stofnana Reykjavíkurborgar, aðliggjandi lóðarhafa, Veitna og fjarskiptafyrirtækja og samkvæmt viðeigandi verklagsreglum. Huga skal sérstaklega að lögnum og öðrum innviðum hverfisins sem kunna að liggja nærri lóðarmörkum.

Öll röskun á lögnum, innviðum, mannvirkjum 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 mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal lóðarhafi fjarlægja hann samkvæmt viðeigandi verklagsreglum á sinn kostnað.

Nánar er fjallað um landfyllingu í Almennri greinargerð kafla 7.6 Landmótun, efnistaka og efnislosun.

### 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 eða þeim sé komið fyrir í bílageymslu á lóð 1-6, sjá nánar sérskilmála fyrir hverja lóð. Lóð 1-6 er skilgreind fyrir bílageymslu. Lóðarhafar eru hvattir til að draga úr umfangi bílageymslu innan lóðar og nýta bílageymslu á lóð 1-6 þess í stað. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er gerð grein fyrir fjölda bílastæða og hámarksbyggingarmagni fyrir bíla- og hjólageymslur. Í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og skal það gert í samráði við Veitur samkvæmt gildandi verklagsreglum. Hjólageymslur mega vera hluti af húsbýggingu eða bílageymslu.

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

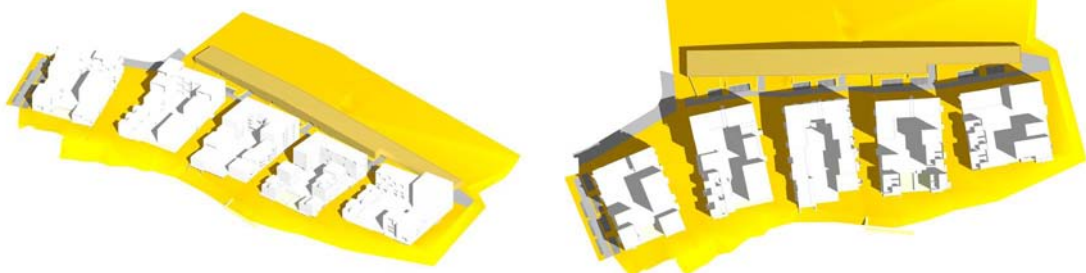
- 1 bílastæði / 100m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði.
- Lágmark 0,8 bílastæði / íbúð.
- Hámark 1 bílastæði / íbúð.
- 0,2 bílastæði / námsmannaíbúð eða þjónustuíbúð.
- 1 hjólastæði / herbergi íbúðarhúsnæðis í aflokaðri hjólageymslu.
- 1 hjólastæði / 100m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði í aflokaðri hjólageymslu.

Bílastæði utan lóða, við götu og stíga, teljast ekki til bílastæða aðliggjandi lóðar. Bílageymslur skulu í útfærslu taka mið af kröfum um sameiginleg dvalarsvæði á lóð, ofanvatnslausnum og gróðurþekju ásamt því að taka tillit til landhalla og aðliggjandi lóða. Bíla- og hjólastæði skulu sýnd á aðaluppdrætti. Við hönnun og útfærslu á bílageymslum og umhverfi þeirra skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla skv. byggingarreglugerð. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera samkvæmt gildandi byggingarreglugerð og eru þau hluti af heildarfjölda bílastæða á lóð. Auk þess skal vera eitt stæði fyrir hreyfihamlaða á lóð við götu. Þar til viðbótar er eitt eða tvö stæði við stíg milli lóða sem tryggir aðgengi að inngöngum milli lóða í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

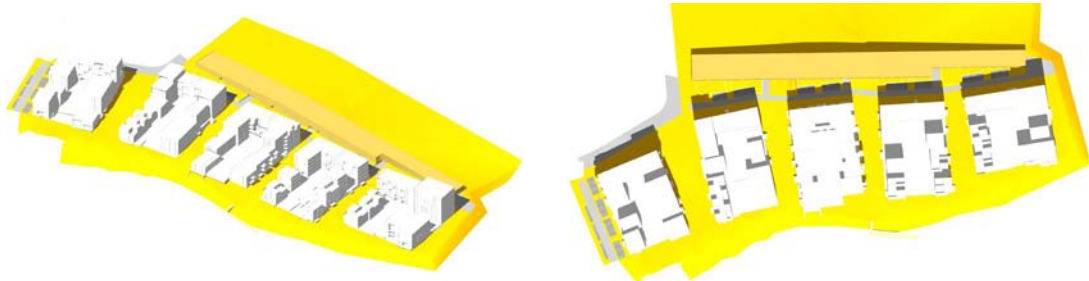
Undanþegnar almennum bílastæðakröfum eru lóðir með stofnfjárframlagi þar sem byggðar verða íbúðir til skilyrtra nota. Umhverfis og skipulagsráð Reykjavíkurborgar er heimilt að samþykka frávik í skilmálum þessum fyrir einstakar lóðir þegar um er að ræða húsnæði sem fellur undir markmið laga nr.52/2016 um almennar íbúðir. Á þeim lóðum skal vera u.þ.b. hálf bílastæði á landi fyrir hverja íbúð. Ekki er gerð krafa um bílastæði í bílageymslum. Sem mótvægisáðgerð til að koma í veg fyrir of stóra bílastæðafláka á þeim lóðum þar sem vikið er frá kröfum skilmála um fjölda bílastæða og bílageymslur í kjöllum er gerð sérstök krafa um gerð bílastæða og fyrirkomulag gróðurs umhverfis bílastæði á lóð.

### 3.1.5 Skuggavarp og skjólmyndun

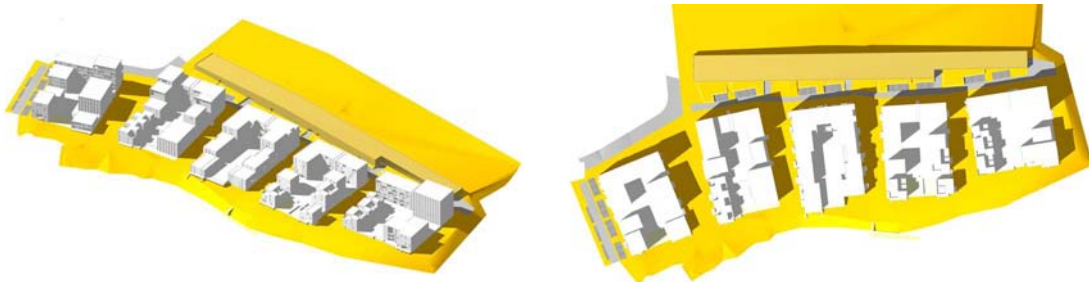
Skipulag svæðisins tekur sérstaklega á skjólmyndun í görðum íbúðarlóða gagnvart umferðarhávaða frá Kleppsmýrarvegi, hávaða frá hafnarstarfsemi og norðanátt sem er ríkjandi á sólríkum dögum í Reykjavík. Skuggavarp bygginga á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



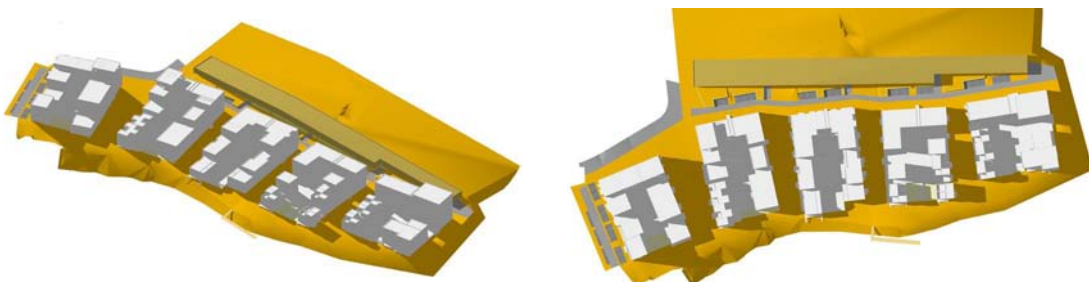
Sumarsólstöður kl. 09:00



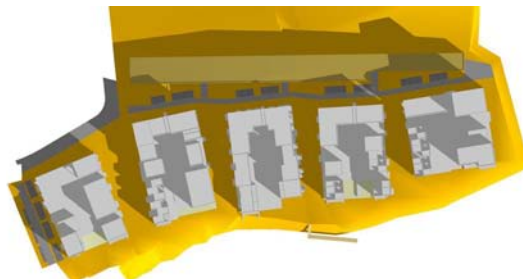
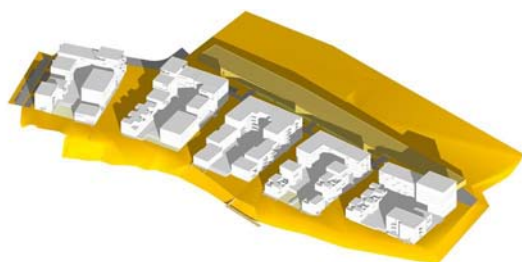
Sumarsólstöður kl. 12:00



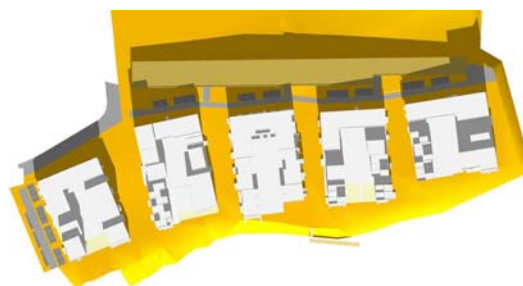
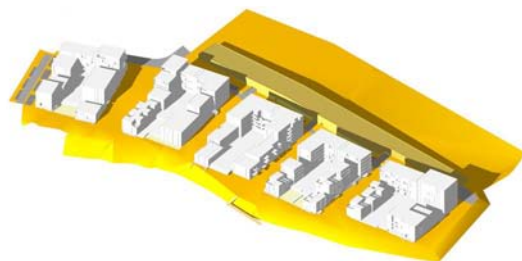
Sumarsólstöður kl. 15:00



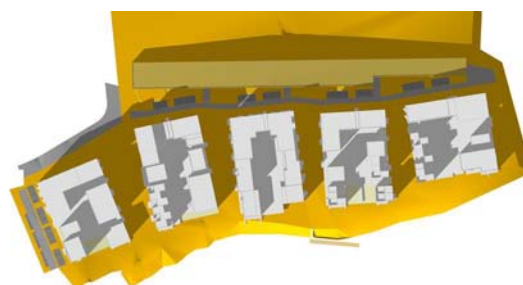
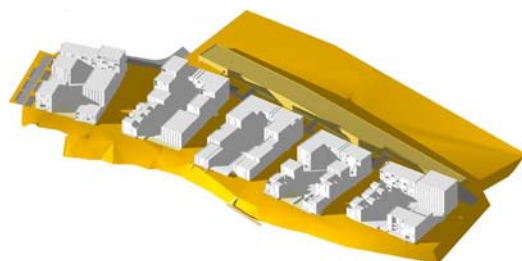
Sumarsólstöður kl. 18:00



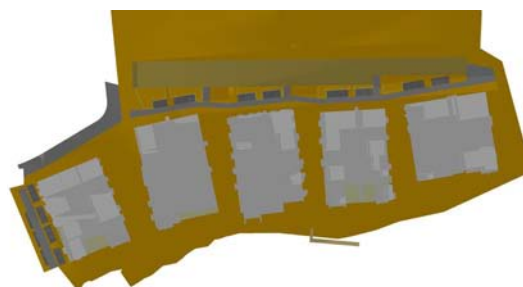
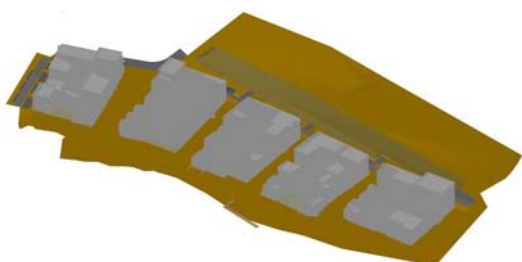
Jafndægur kl. 09:00



Jafndægur kl. 12:00

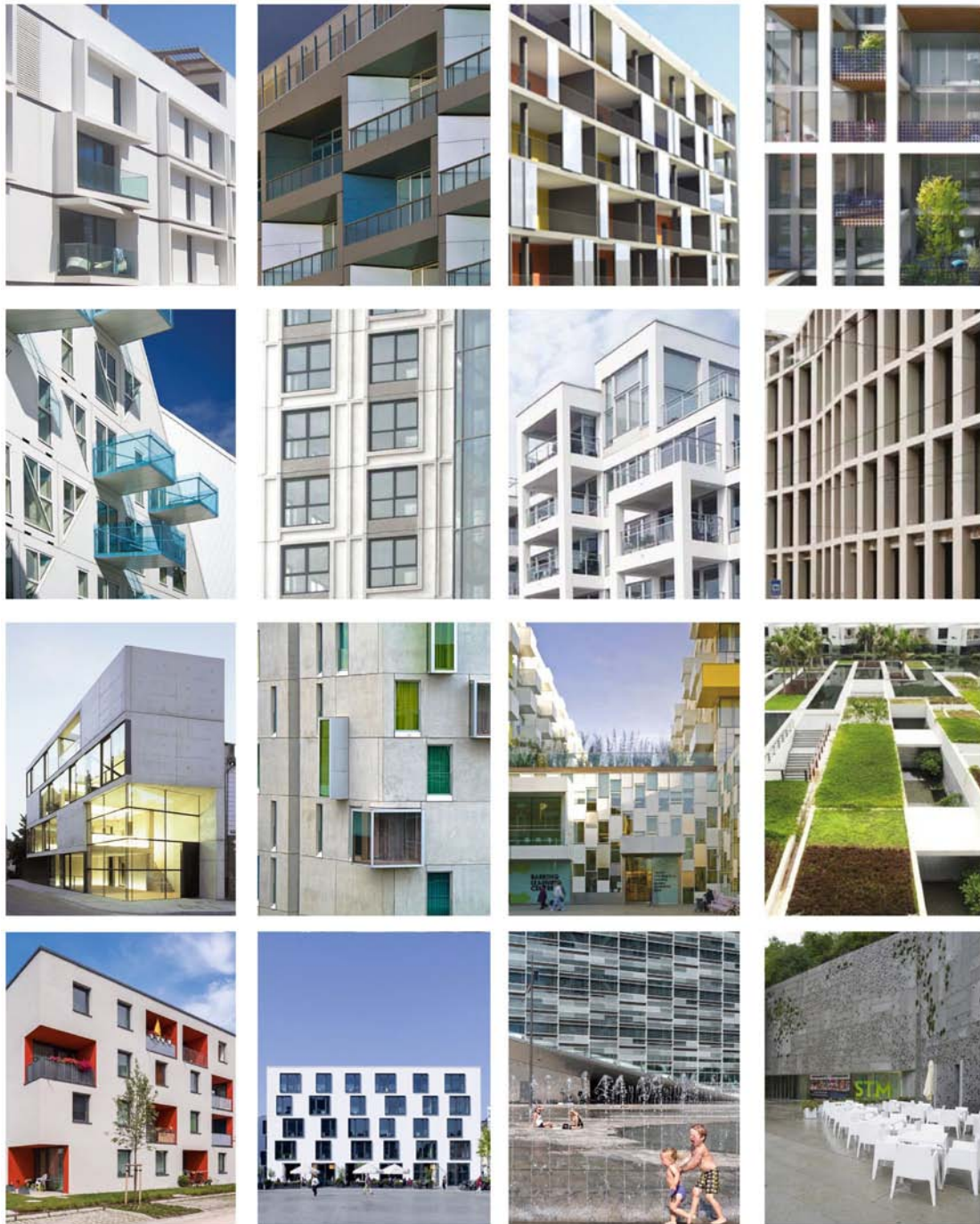


Jafndægur kl. 15:00



Jafndægur kl: 18:00

## 3.2 Útlitshönnun húsbygginga



Dæmi um útlit bygginga

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.



### 3.2.1 Efnisnotkun og litaval

Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun innan hvers byggingarreits. Úthliðar að jaðri byggingarreits skulu vera ljósar að lit. Frjálst litaval er á úthliðum að inngarði og á allt að 30% yfirborðs úthliða að jaðri byggingarreits.

Hafa skal umhverfissjónarmið að leiðarljósi við hönnun og framkvæmd. Nota skal 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 endurvinnanleg eða endurunnið byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun og eru viðhaldsvæn og auðveld í þrífum. Byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma, eru óheimil.

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

Hljóðisogsfletir skulu vera í úthliðum að Kleppsmýrarvegi og hafnarsvæðinu til að uppfylla kröfur um hljóðvist.

### 3.2.2 Kennileiti - turn

Á einstaka stöðum er heimilt að byggja turn eða kennileiti sem ýmist nær eina hæð eða tvær upp fyrir skilgreindan þakkóta. Þessir staðir eru merktir með stjörnu á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“ og á deiliskipulagsuppdraetti. Sjá nánar sérskilmála. Um þessa byggingarhluta gilda sömu skilmálar og um aðra hluta mannvirkisins og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit og útfærslu bygginga á lóð. Kennileiti og turn eru hluti af byggingarmagni lóðar.

### 3.2.3 Svalir, sólskálar og skyggni

Svalir, sólskálar og skyggni á nýbyggingum mega mest ná 2m út fyrir byggingarreit á öllum hliðum nema til norðurs að Stefnisvogi.

Lágmarkshæð frá jörðu undir slíkar svalir skal ekki vera lægri en lágmarkshæð undir svalir samkvæmt gildandi byggingarreglugerð.

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

### 3.2.4 Skilti

Ekki er heimilt að setja upp skilti á byggingar í Vogabyggð svæði 1 önnur en húsúmer og götuheiti.

### 3.2.5 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 utanálíggjandi rör og stokka sem ekki falla að heildarhönnun hússins. 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.



### 3.2.6 Hljóðvist



Mynd: Kort 1 Umferð árið 2030 – Dynlínur 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 fullnægjandi vegna hávaða frá umferð og hafnarstarfsemi. Allar byggingar á deiliskipulagssvæðinu skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Hljóðstig fyrir skipulagssvæði Vogabyggðar var reiknað út frá umferðarspá fyrir árið 2030 sem var gerð fyrir Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og kemur fram í umhverfisskýrslu<sup>2</sup>. Hljóðstig reiknast yfir leyfilegum mörkum (55 dB(A)) við nokkur íbúðarhús í Vogabyggð þ.e. við úthliðar randbyggðar sem snúa að Kleppsmýrarvegi. Viðunandi hljóðstig er á dvalarsvæðum íbúðarbyggðar innan garða.

Vogabyggð svæði 1 liggur að iðnaðar- og hafnarssvæði við Elliðaárvog. Verkfræðistofan Efla framkvæmdi hljóðvistarmælingar<sup>3</sup> á Gelgjutanga vegna starfseminnar þar. „Töluvert er um hljóðgjafa umhverfis Gelgjutanga, bæði iðnaðarsvæði og stórar umferðargötur. [...] Nokkuð stórir hávaðatoppar [eru] inni á milli sem ætla má að megi rekja til nærliggjandi iðnaðarhávaða. Mælt jafngildishljóðstig yfir heildartímabil langtímamælinganna fyrir dag-, kvöld- og næturtímabil er 1-3 db yfir viðmiðunargildum hávaðareglugerðarinnar fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, vegna iðnaðarhávaða. Þó ber að taka tillit til þess að umferðarhávaði er þónokkur á svæðinu.“

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

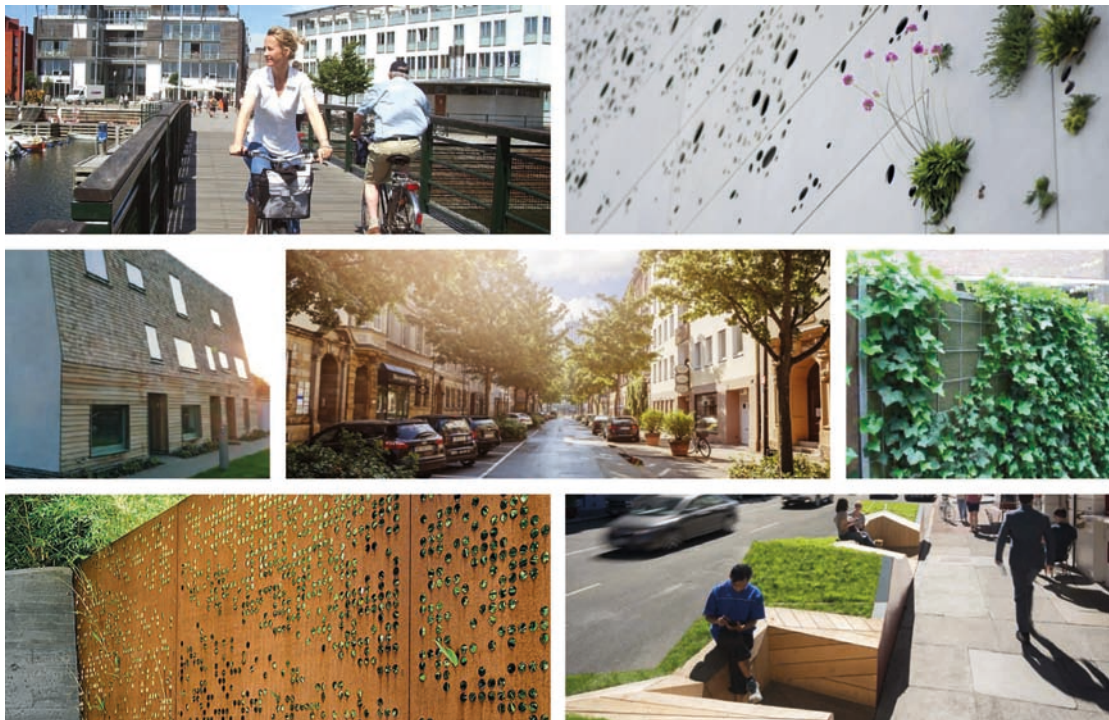
<sup>3</sup> Minnisblaðið „Hljóðvistarmælingar við Gelgjutanga“ birtist sem viðauki í umhverfisskýrslu, sjá Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

Ekki eru áætlanir um að byggja sérstakar hljóðvarnir vegna umferðarhávaða frá Kleppsmýrarvegi.

Gera skal viðeigandi ráðstafanir til að draga úr hávaða og ónæði frá hafnarstarfsemi auk þess að hindra almennt aðgengi milli íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis við Kjalarvog 12 og 14, sjá skilmála fyrir lóð 1-6.

Haga skal efnisvali og hönnun húsbygginga þannig að hljóðstig vegna hávaða 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 útveggja. Á viðkvæmstu svæðunum skal láta íverurými snúa að húsgörðum. Huga skal einnig að lausnum í göturýmum, á úthliðum, þaki og lóð til að tryggja að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum á dvalarsvæðum 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 hljóðísogseiginleika yfirborðsefna. Ytra byrði húsbygginga þar sem hljóðstig reiknast yfir viðmiðunarmörkum fyrir íbúðarhúsnæði skal hafa hljóðísogseiginleika.



Dæmi um hljóðísogsfleti

### 3.3 Lóð

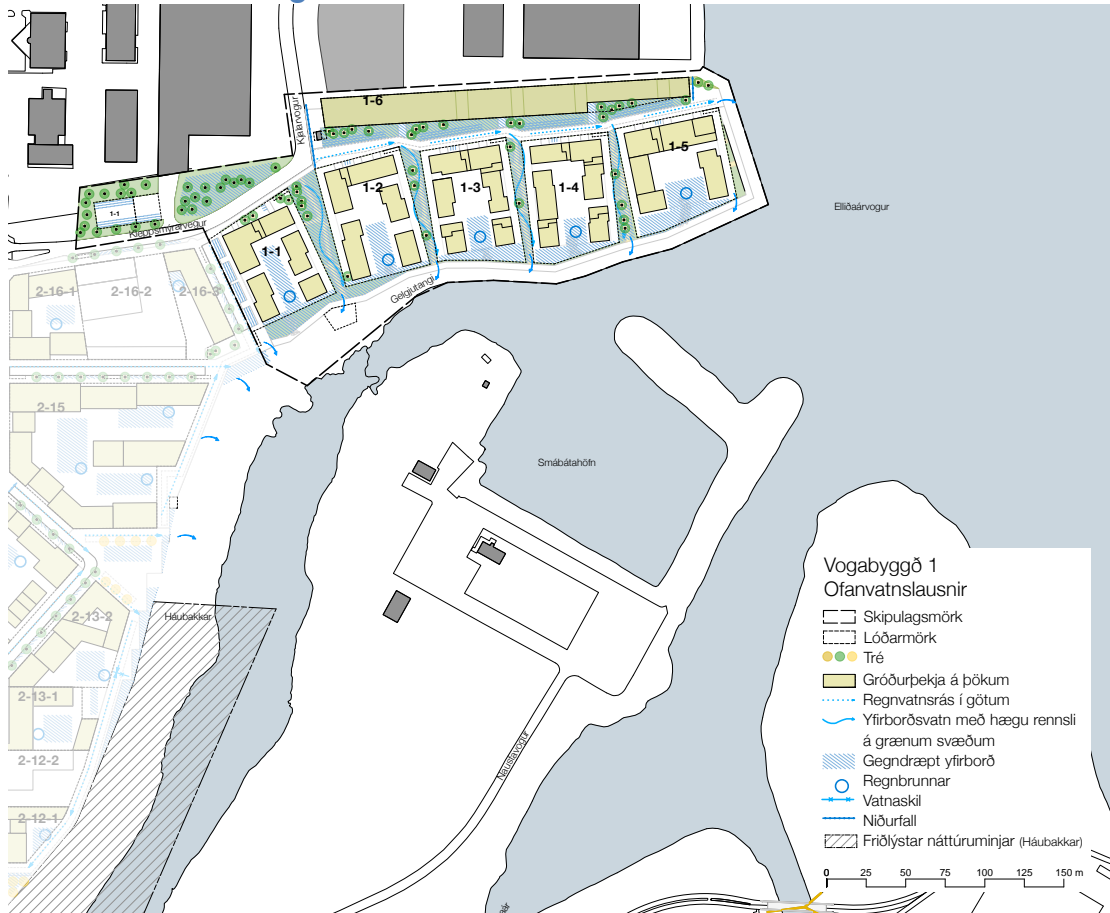
Á lóðum íbúðarbyggðar er gert ráð fyrir sameiginlegum garði með leik- og dvalarsvæði. Þök húsbýgginga og bílageymslna geta að hluta eða öllu leiti þjónað sem leik- og dvalarsvæði og fá þá yfirborðsfrágang sem um lóðarfrágang væri að ræða og falla því undir þennan kafla. Gerð er krafa um að a.m.k. 50%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

Lóðir skulu sýndar á aðaluppdráttum og gerð grein fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum, sérnotafloðum, stoðveggjum, skjólveggjum, ofanvatnslausnum, bíla- og hjólastæðum og öðru sem hönnuður og lóðarhafi telja mikilvægt 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 lóð 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 umsjón og ábyrgð á framkvæmd grunnrannsóknna.



### 3.3.1 Gróður og ofanvatnslausnir



#### Allt yfirborðsvatn sem fellur til á svæðinu skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum.

Það á við innan lóða, í götum, almenningsrýmum og opnum svæðum. Meðhöndlun ofanvatns innan lóðar er á ábyrgð lóðarhafa. Reykjavíkurborg ber ábyrgð á meðhöndlun ofanvatns utan lóðar, þ.e. í götum og almenningsrýmum. 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 byggingarreits. 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 sé meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum 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.

Notkun á illgresis- og skordýraeitri er óheimil. Við notkun á áburði eða öðrum efnum á gróður, lóð og göturými 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.



Dæmi um sameiginlega garða

### 3.3.2 Þök



Þakflétur húsbýgginga gegna mikilvægu hlutverki hvað varðar gróðurþekju lóðar og blágrænar ofanvatnslausnir. Gerð er krafa um að a.m.k. 50% af flatarmáli lóðar 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 tyrfð þök.



Græn þök eru lausn með mörg jákvæð áhrif á umhverfið:

- Binda yfirborðsvatn, þau geta bundið allt að 90% vatns sem lendir á því.
- Hljóðvist, múkt gróður og hrjúft yfirborð dregur úr hávaða og hljóðmengun.
- Loftgæði, gróðurþekja dregur úr áhrifum svífryks 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.
- Orkusparandi áhrif
  - Kælandi áhrif á sólríkum dögum.
  - Einangrun frá kulda á köldum dögum.

### 3.3.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði

Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á landi eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bílageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjálst. 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 svæði milli lóða.

### 3.3.4 Sérafnotafletir - einkagarðar

Íbúðum getur fylgt sérafnotaréttur af lóð / þakgarði í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar. Utan byggingarreits mega sérafnotafletir ná að lóðarmörkum til austurs og vesturs. Ekki er heimild fyrir sérafnotaflötum við norður- og suðurhlíð byggingarreits. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérafnotaflata íbúða í fyrirsagnareringi og í byggingarleyfisumsókn.

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

### 3.3.5 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 hærri 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 og leiðir að þeim að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. akstur og punktálag frá undirstöðum körfubíls. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

### 3.3.6 Meðhöndlun úrgangs

Innan hverrar lóðar er afmarkað svæði að götu fyrir djúpgáma. Staðsetning er leiðbeinandi.

Sjá kafla 9.4 Meðhöndlun úrgangs og undirkafla í Almennri greinargerð. Innan lóða er afmarkaður byggingarreitur djúpgáma fyrir flokkað heimilissorp. Stærð og staðsetning djúpgáma er leiðbeinandi að teknu tilliti til lagna í jörðu og götulýsingar. Tryggja skal gott aðgengi fyrir þjónustuaðila.

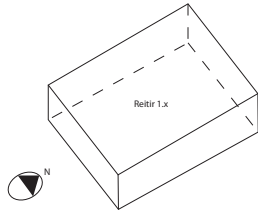
Afmörkuð er lóð fyrir grenndarstöð norðan við Kleppsmýrveg.

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.

### 3.4 Leiðarvísir um uppbyggingu

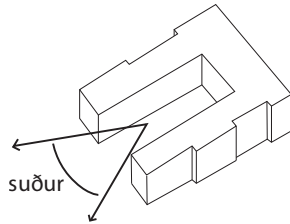
Þessi ákvæði gilda almennt um húsbyggingar í randbyggð. Vakin er athygli á að þetta eru almennar reglur og viðmið. Mikilvægt er að aðlaga útfærslu randbyggðar að stað, stærð og lögun lóðar.

#### 3.4.1 Uppbygging innan byggingarreits



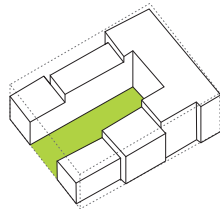
Skilgreining byggingarreits og byggingarmagns.  
Byggingarreitur er skilgreindur sem rými, þ.e. botnflötur og hæð.

Í sérskilmálum er gefið upp hámarksbyggingarmagn fyrir hverja lóð, hæðarfjöldi bygginga. Auk þess er gefinn upp hámarksþakkóti og áætlaður landkóti í hverju horni byggingarreits.



Húsbygging skal fylgja útmörkum byggingarreits og mynda randbyggð. Garður fyrir miðjum byggingarreit skal opinn til suðurs og vera minnst 16 metra breiður.

Heildaryfirbragð randbyggðar skal haft að leiðarljósi við alla hönnun og útfærslu.

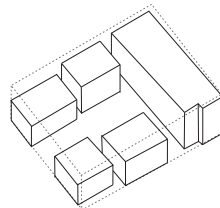


Randbyggð skal vera 2-5 hæðir, hæst til norðurs og lægst til suðurs. Randbyggð skal fylla út í skilgreindar úthliðar byggingarreits (sjá sérskilmála) samkvæmt eftirtöldu:

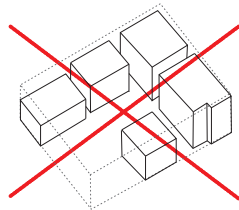
**Norðurhlið:** 5 hæðir á bundinni byggingarlínu.

**Suðurhlið:** Minnst 40% úthliðar randbyggðar skulu fylla út í skilgreinda úthlið byggingarreits. Garður í miðri randbyggð skal vera minnst 16 metra breiður og opna randbyggð í suðurátt.

**Austur-/vesturhliðar:** Minnst 75% úthliðar skulu fylgja skilgreiningu úthliðar byggingarreits.



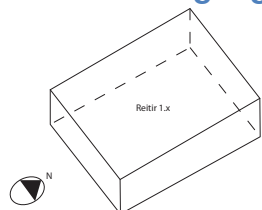
Heimilt er að skipta randbyggð upp í fleiri byggingarhluta/einingar. Innregnar og uppskiptar úthliðar eru heimilar með takmörkunum.



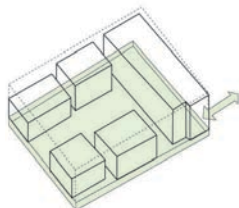
Uppbygging randbyggðar skal fylgja skilgreindum útlínum byggingarreits. Norðurhlið randbyggðar skal vera heil og hærrí en suðurhlið randbyggðar. Of mikil uppskipting og uppbrót randbyggðar raskar heildaryfirbragði.



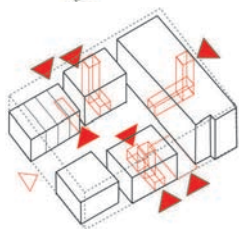
### 3.4.2 Aðgengi og aðkomur



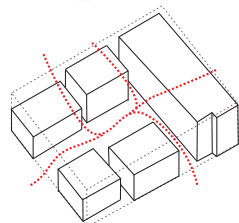
Byggingarreitur.



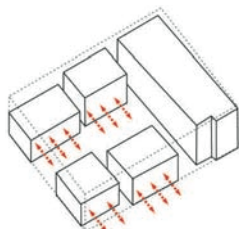
Aðkoma að bílageymslum er frá norðurhlíð.  
Að hámarki 20% ásýndar jarðhæðar má vera sýnileg sem bílageymsla.



Aðalinngangar bygginga skulu vera á jaðri byggingarreits.  
Stiga- og lyftuhús skulu vera innanhúss.  
Sameiginlegur garður skal aðgengilegur öllum íbúum og skulu stigagangar einnig tengjast sameiginlegum garði.

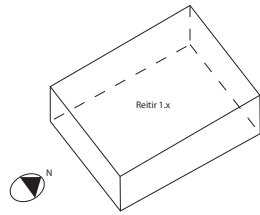


Almennt aðgengi að garði skal vera milli húshluta.



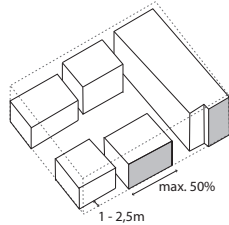
Dvalarrými utanhúss geta verið til sérafnota aðliggjandi húsnaðis á jarðhæð.  
Sérnotafletir eru til austurs og vesturs.

### 3.4.3 Innskot og útbyggingar



Byggingarreitur, leiðarvísir um form, gerð og uppbotr úthliðar og frávik frá bindandi byggingarlínu.

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

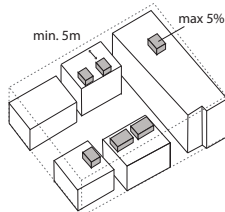


Innskot eru heimil 1 - 2,5 metrum frá byggingarlínu.

**Norðurhlið:** Uppbygging skal fylgja bindandi byggingarlínu.

**Suðurhlið:** Minnst 40% byggingar skal liggja í suðurjaðri byggingarreits.

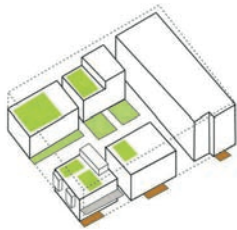
**Austur- og vesturhlið:** Samfelld úthlið skal mest vera 50% í bindandi byggingarlínu.



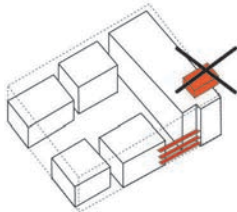
Heimilt er að byggja litlar þakbyggingar upp fyrir byggingarreit, t.d. lyfturturn og eru þær hluti af heildarbyggingarmagni lóðar.

Heildarflatarmál allra þakbygginga samanlagt á hverri lóð skal ekki vera meira en 5% af flatarmáli þaka húsnæðis og skulu þær vera með minnst 5 metra fjarlægð frá næstu úthlið.

Svalir og útskotsgluggar eru heimilir.



Sérafnofafletir eru heimilir við austur- og vesturhliðar randbyggðar, í inngarði og á þökum. Sérafnofafletir utan byggingarreits mega ná að lóðarmörkum til austurs og vesturs. Sérafnofafletir á norður- og suðurhliðum randbyggðar eru óheimilir. Þó ekki norður og suður fyrir byggingarreit. Svæði sunnan byggingarreits skal vera opin sameiginlegur garður.

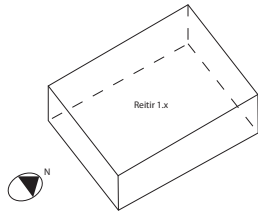


Þakbyggingar sem standa út fyrir úthlið eru óheimilar.

Óheimilt er að hafa opin stigahús við ytri mörk byggingarreits.

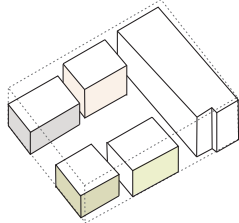
Takmarka skal notkun svalaganga og mega þeir aldrei vera lengri en 15% af lengd aðliggjandi línu byggingarreits. Þeir skulu vera yfirbyggðir og lokaðir.

### 3.4.4 Efnis- og litaval



Byggingarreitur, leiðarvísir um efnis- og litaval.

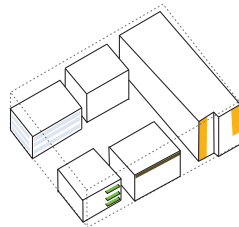
Huga skal að heildaryfirbragði, umhverfissjónarmiðum og hljóðvist utan- sem innandyra við val á yfirborðsefnum utanhúss.



Úthliðar á jaðri byggingarreits skulu vera í ljósum lit.

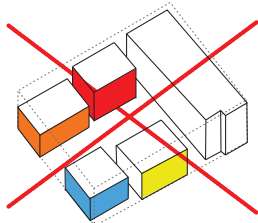
Frjálst litaval er á úthliðum að inngarði og á allt að 30% yfirborðs úthliða að jaðri byggingarreits.

Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun og litavali á öllum byggingarhlutum innan byggingarreits.



Heimilt er að brjóta upp, að hluta til, efnisnotkun og litaval til að kalla fram mismunandi blæbrigði og andstæður.

Heimilt er að skapa andstæður við ljóst yfirbragð byggðar, með breytingum í efnis- eða litavali á afmörkuðum stöðum, sem eru allt að 5% af flatarmáli úthliðar að frádregnum gluggum.



Gæta skal samræmis í litavali bygginga svo ljóst heildaryfirbragð byggðar haldist.

## 4 Sérskilmálar

Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er skilgreint hámarks og lágmarks byggingarmagn fyrir þrjá flokka húsnæðis, (A+B rými) þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50 með kjöllumurum:

1. Byggingarmagn fyrir húsnæði er heimilt að ráðstafa ofan- og neðanjarðar.
2. Byggingarmagn fyrir bílageymslur er heimilt að ráðstafa ofan- og neðanjarðar.
3. Byggingarmagn fyrir geymslur og tæknirými neðanjarðar ásamt umferðarrýmum er flokkur húsnæðis þar sem meira en 50% úthliðar er niðurgrafinn. Ekki er heimild til að nýta það byggingarmagn á neinn annan hátt.

Einnig er skilgreindur fjöldi íbúða og bílastæða á hverri lóð, hæð húsa, starfsemi og lágmarksumfang 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 deiliskipulagsuppdraetti. Skýringamynd um hæð húsa og skýringarmyndum í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

Útskýringar á uppdráttum og skýringarmyndum:

**Rauð lína:** Bindandi byggingarlína.

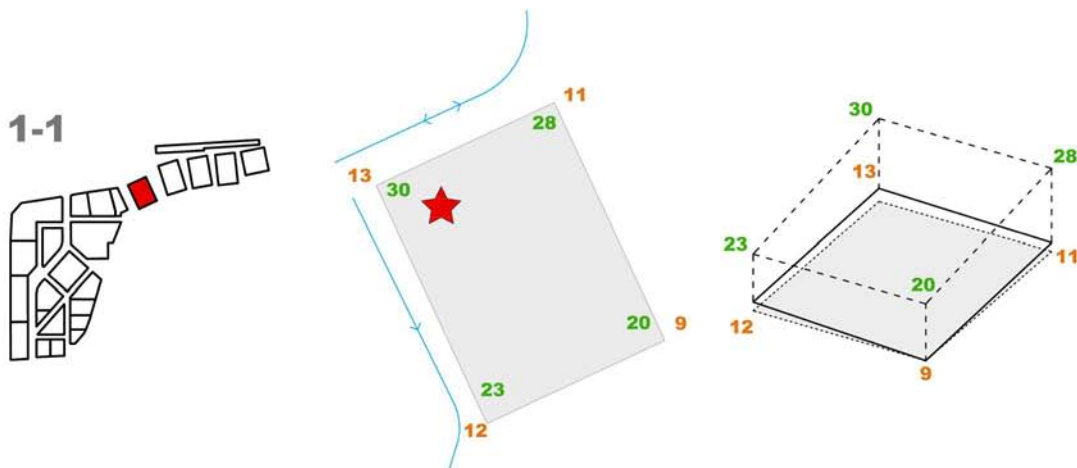
**Græn (brotin) lína:** Brotin byggingarlína til suðurs. Húsgarðar skulu opnast að strandsvæðinu, lágmarksbreidd 16 metrar.

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



## Lóð 1-1 Íbúðarbyggð

Lóð 1-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	4055+425	2700	Stærð byggingarreits m <sup>2</sup>
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	6740		Húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar
Byggingarmagn m <sup>2</sup>	5860	3910	A+B rými, húsnæði, og turn + 1 hæð 200m <sup>2</sup>
Bílageymslur m <sup>2</sup>			
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	880		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
<b>Landnotkun</b>		Íbúðarbyggð	
<b>Starfsemi</b>		<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b>	
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag		Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1	
<b>Kvaðir</b>		Kvöð um holræsi og grafrarrétt	
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	75	50	
Leiguíbúðir (þar af)	60	40	80%
Félagsbústaðir (þar af)	15	10	20%
Fjöldi bílastæða á lóð stk.	20	13	Fjöldi bílastæða ofanjarðar við Bátavog
Fjöldi stæða á bílastæðalóð	20	13	Bílastæðalóð 1-1 norðan við Kleppsmýrarveg 425m <sup>2</sup>
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		540	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		1350	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg Hávaði frá hafnarstarfsemi



## Lóð 1-2 Íbúðarbyggð

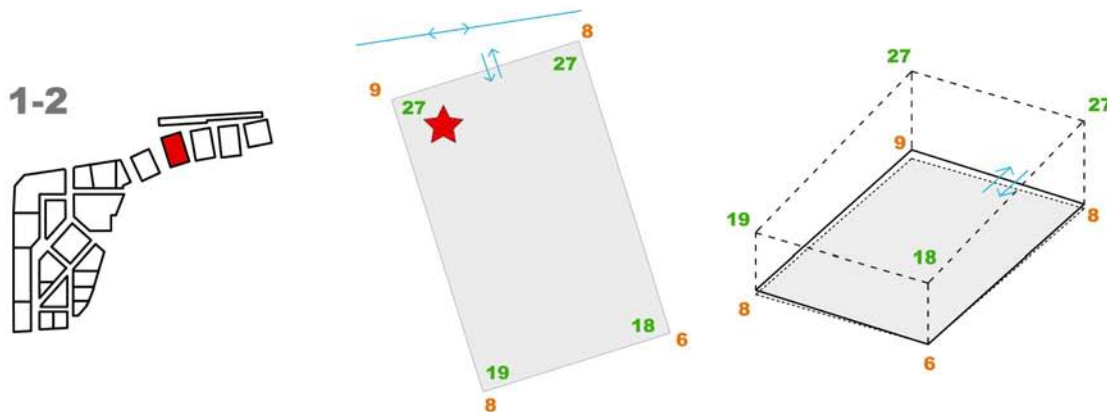
Lóð 1-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	4235	3150	Stærð byggingarreits m <sup>2</sup>
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	9295		Húsnæði bílageymslur og byggingar neðanjarðar
Byggingarmagn m <sup>2</sup>	7140	4760	A+B rými, húsnæði, 2-5 hæðir og turn + 1hæð 200m2
Bílageymslur m <sup>2</sup>	1085		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m2/1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	1070		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými

<b>Landnotkun</b>	Íbúðarbyggð
-------------------	-------------

<b>Starfsemi</b>	<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b>
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

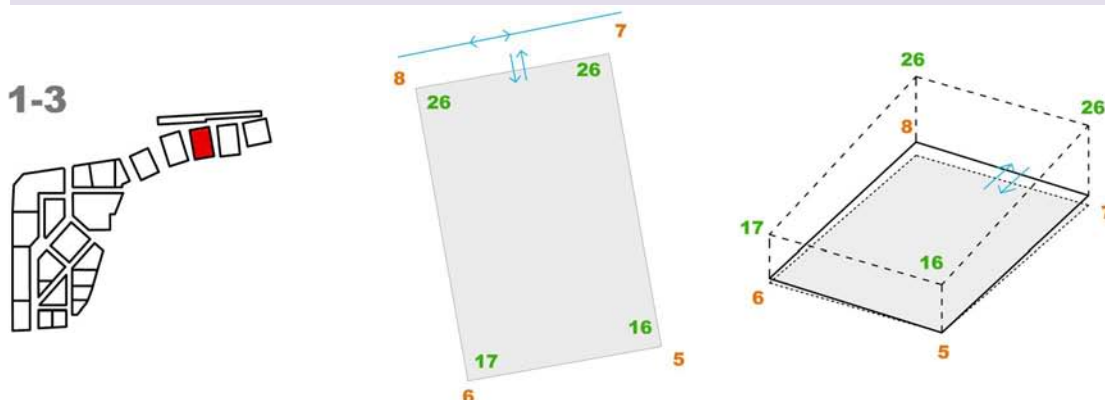
<b>Kvaðir</b>	Kvöð um holræsi og grafrarrétt
---------------	--------------------------------

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	71	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.	71		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Hámarksfjöldi bíla á lóð	31		
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		850	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m <sup>2</sup>		2118	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg Hávaði frá hafnarstarfsemi



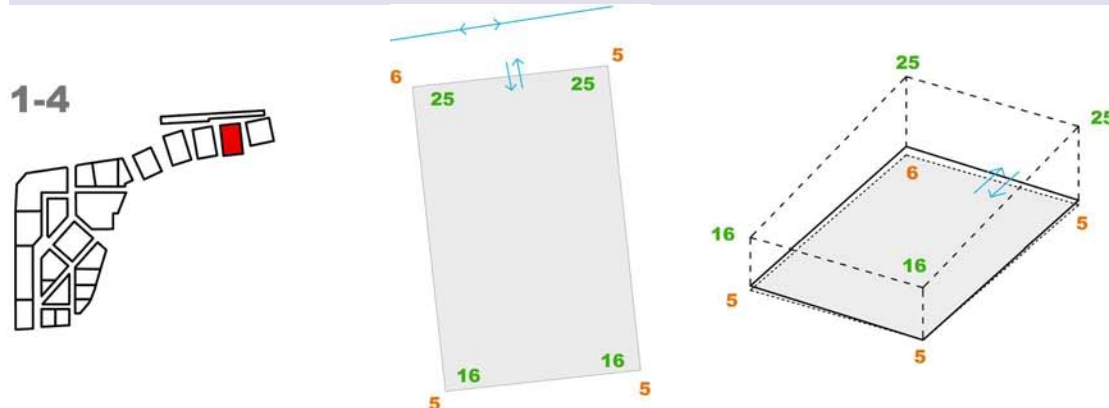
## Lóð 1-3 Íbúðarbyggð

Lóð 1-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	4105	2840	Stærð byggingarreits m <sup>2</sup>
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	10260		Húsnæði og bilageymslur, bilageymslur
Byggingarmagn m <sup>2</sup>	6840	4560	A+B rými, húsnæði, 2-5 hæðir
Bilageymslur m <sup>2</sup>	2390		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m <sup>2</sup> /1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	1030		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
<b>Starfsemi</b>			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b>
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
<b>Kvaðir</b>			
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	68	46	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	17	11	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.	68		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		820	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m <sup>2</sup>		2053	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi



## Lóð 1-4 Íbúðarbyggð

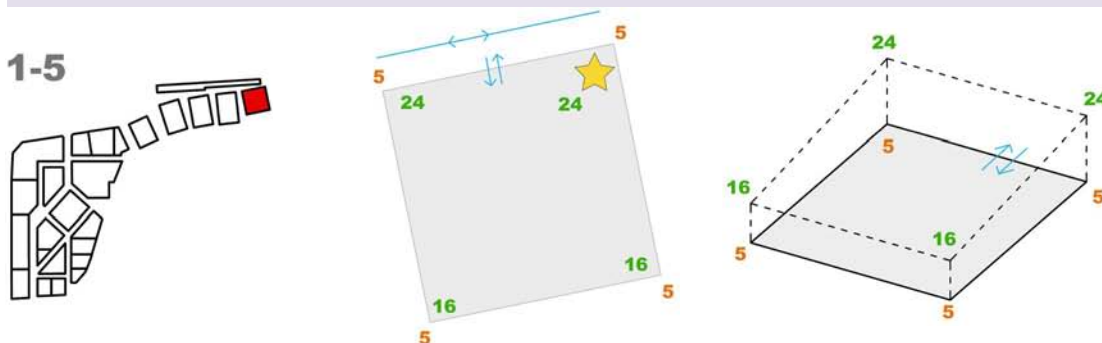
Lóð 1-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	4155	2890	Stærð byggingarreits m <sup>2</sup>
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	11235		Húsnæði og bilageymslur, bílageymslur
Byggingarmagn m <sup>2</sup>	7140	4760	A+B rými, húsnæði, 2-5 hæðir
Bilageymslur m <sup>2</sup>	3025		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m <sup>2</sup> /1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	1070		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
<b>Starfsemi</b>			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b>
Sjá	Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag		Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
<b>Kvaðir</b>			
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	71	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.	86		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		830	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m <sup>2</sup>		2078	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi





## Lóð 1-5 Íbúðarbyggð

Lóð 1-5	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	4365	2945	Stærð byggingarreits m <sup>2</sup>
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	10420		Húsnæði og bílageymslur, bílageymslur
Byggingarmagn m <sup>2</sup>	6340	4230	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir og turn + 2hæðir 200m2
Bílageymslur m <sup>2</sup>	3130		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m2/1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	950		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
<b>Starfsemi</b>			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b>
Sjá	Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag		Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
<b>Kvaðir</b>			
<b>Skilmálar</b>			
Fjöldi íbúða stk.	63	42	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	16	11	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.	89		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>		870	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m <sup>2</sup>		2180	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi



## Lóð 1-6 Bílageymsla



Á mörkum íbúðarbyggðar í Vogabyggð og hafnarsvæðis, lóðirnar Kjalarvogur 12 og 14, skal gera fyrirbyggjandi ráðstafanir til að draga úr ónæði frá starfsemi hafnarsvæðis og hindra aðgengi milli íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis. Afmörkuð er lóð sem nýta má fyrir bílageymslu að hluta eða öllu leiti innan afmarkaðs byggingarreits. Bílageymslan getur þjónað lóðum á skipulagssvæði 1 í Vogabyggð að hluta eða öllu leiti og kemur þá í stað bílageymslu innan lóðar.

Uppbygging bílageymslu á skipulagsmörkum Vogabyggðar annars vegar og iðnaðar- og hafnarsvæðis hins vegar skal vera aðlaðandi og hlýleg landslagshönnun sem hluti af almenningsrými svæðis 1 í Vogabyggð. Bílageymslan getur byggst út að hluta eða öllu leiti en byggja skal vegg að lóðarmörkum hafnarsvæðis í bindandi byggingarlínu. Heimilt er að nýta bílageymslu fyrir hjólageymslu.

Hlutverk bílageymslu:

- Draga úr ónæði og hávaða í íbúðarbyggð vegna starfsemi á aðliggjandi lóð á hafnarsvæði.
- Hindra aðgengi milli íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis.
- Bíla- og hjólageymsla.

Hönnun á almenningsrými skal taka mið af hljóðvist í íbúðarbyggð. Mannvirki á mörkum íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis gegnir veigamiklu hlutverki hávaðavörnum í íbúðarbyggð í Vogabyggð frá iðnaðarsvæði sem liggur að norðurhlíð skipulagssvæðisins. Bílageymsla á lóð 1.6 getur verið hluti hávaðavarna.

Verði ekki byggð bílageymsla skal byggja vegg á lóðarmörkum þar sem veggghæð skal að lágmarki vera 5 yfir yfirborði Stefnisvogar hornrétt á vegg. Móta skal land og gróðursetja tré til að draga úr ásýnd veggjarins og skapa vistvænt umhverfi að hafnarsvæðinu. Gróðurþekja, tré og runnar skulu einkenna yfirbragð bílageymslu og lóðar.

Bygging yfir jörðu að Stefnisvogi má mest vera 7 metra há. Nýta skal halla í landi fyrir innakstur í bílageymslu Lóðarhafar ákveða fjölda og gerð bílastæða umfram lágmarkskröfur í byggingarreglugerð.

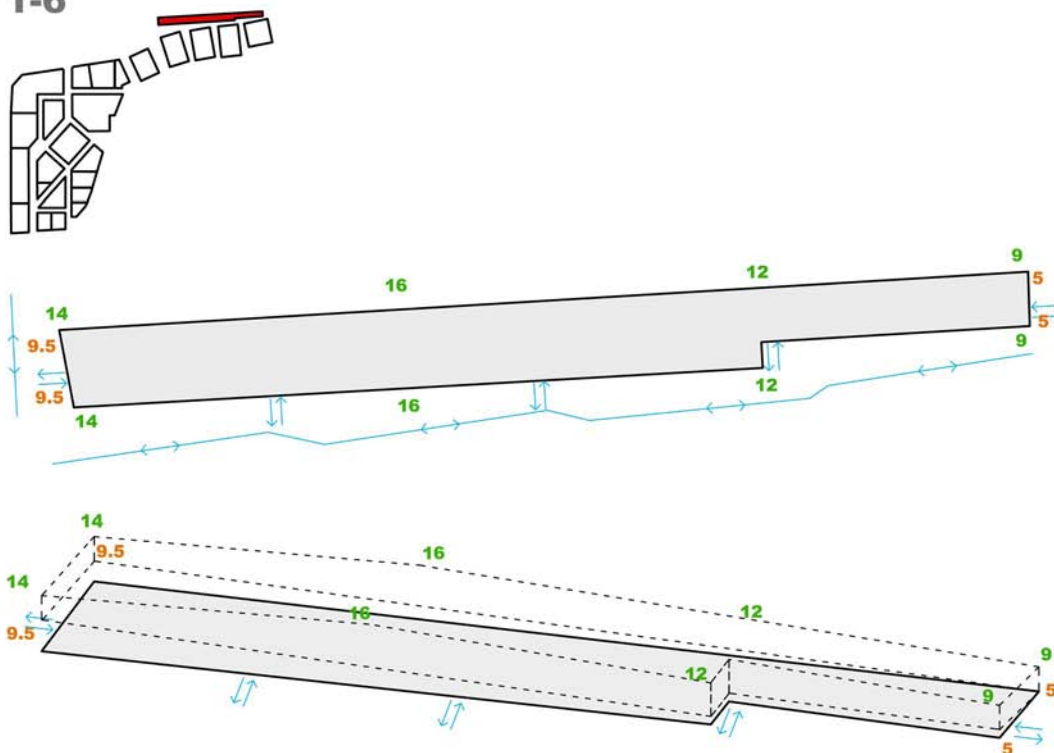


Lóð 1-6	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	4120		3890 Stærð byggingarreits m <sup>2</sup>
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	6880	3430	Bílageymslur
Byggingarmagn m <sup>2</sup>			
Bílageymslur m <sup>2</sup>	6880	3430	A+B rými, hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Hljóðvörn og bílageymsla
-----------	--------------------------

Skilmálar	
	Draga úr ónæði frá hafnarstarfsemi og hindra aðgengi
Fjöldi bílastæða stk.	Bílastæði á lóð
Fjöldi bílastæða stk.	275 137 Bílastæða í bílageymslu
Gróðurþekja m <sup>2</sup>	3710 90% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist	Hávaði frá hafnarstarfsemi

## 1-6



**Dæmi um uppbygginu**

