

## Víðfangsefni og efnistöð deiliskipulags

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 Elliðaárdvög og Artúnsstöða. Skipulagssvæði Vogabyggðar er hluti af þessu þróunarsvæði.

Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breyttri landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverk sínu sem iðnaðar- og alhúsnæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurestur. Vogabyggð er deiliskipulögð í fjórir áföngum. Svæði 2 í Vogabyggð er fyrsti deiliskipulagsáfanginn, annar deiliskipulagsáfanginn er svæði 1.

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

### Stefna og markmið

Innstíð við Elliðaárdvög er einstaktt tækifæri til uppbyggingar borgarumhverfis með vistvænar áherslur. Vogabyggð skal einkennast af þéttri byggð og fjölbreyttri blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis í samspili við strandsvæði Elliðaárdvogs. Góð hönnun og vörnduð útfærsla mannvirkja, gatna, stíga, almenningssýra og strandsvæða endurspeglar gæði umhverfis og samfélags. Mörkuð er stefna um gæði byggðar, vistvænar samgöngur, úrgangsstjórnun og sjálfbæra nýtingu orku og auðlinda. Skipulagð stuðlar að motum metnaðarfullrar byggðar sem myndar umgíörð um staðaranda og áhugavert borgarlíf. Þar skulu vera góð almenningssýri. Markmiðö er vistvænt og heilbriggt borgarumhverfi með áherslu á lífsgæði og lýðheilsu.

Stefna deiliskipulagsins er þrjúþætt og byggir á meginstöðum sjálfbærrar þróunar:

- Umhverfisleg, stefnt er að vistvænu og gróðursælu hverfi með þéttri og blandaðri byggð sem nýtir orku og auðlindir á ábyrgan hátt með áherslu á vistvænar samgöngur.
- Hagræn, stefnt er að hverfi með hagkvæmt og fjölbreytt húsnæði fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi. Innan hverfisins er verslun og þjónusta í göngufæri.
- Samfélagsleg, stefnt er að hverfi fyrir fjölbreytt mannlíf og blöndun íbúðar- og atvinnustarfsemi.

### Áherslur og leiðarljósi

Áherslur og leiðarljósi deiliskipulagsins eru í samræmi við höfuðflokka Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um visthæfi byggðar.

### Samfélag

Blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Fjölbreyttar íbúðargerðir. Húsnæði fyrir alls konar fólk.

### Gæði byggðar

3-5 hæðar randlöbbygð. Heildstæðar götumyndir og borgarinnviði gatnakerfi. Útsýni frá sem flestum íbúðum. Góð byggingarlist, vörnduð hönnun og framkvæmd.

### Útirými, græn svæði, strandsvæði

Almenningssýri með áherslu á sólríka staði, skjólmyndun og upplifun. Almenningsýri t.d. götur, torg og garðar þjóna íbúum og gestum. List í almenningssýrum.

### Samgöngur

Vistvænar samgöngur eru í forgangi, þ.e. umferð gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur. Tenging við Elliðaárdal, Elliðaárdás, smábátahöfnina og aðliggjandi íbúðarhverfi. Tenging við fyrirhugaðan þróunar- og samgönguás og skiptistöð stræðisvegna. Bílastæði í samræmi við borgarinnviði gatnakerfi og heildstæðar götumyndir.

### Vistkerfi og minjar

Að nýta sérstöðu svæðisins og næsta nágrennis. Stuðla að náttúrulegu flæði sjávar við strandsvæðin. Styrkja vistkerfi svæðisins, auka gróðurþekju og lífræðilega fjölbreytni.

### Orka og auðlindir

Ábyrg landnotkun. Ofanvatnslausnir. Stuðla að sjálfbærri nýtingu orku og auðlinda.

### Húsbýggingar og mannvirki á lóð

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

### Umhverfismat áætlana

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

Eftirlidir umhverfispættir hafa verið metnir við breytingu á aðalskipulagi og við gerð deiliskipulags:

- Ásýnd svæðisins.
- Hljóðvist.
- Umferð.
- Vandarsvæði, náttúruminjar.
- Frávella, ofanvatnslausnir, áhrif yfirborðsvats.
- Náttúruvá, hækkun sjávarstöðu.

Niðurstöður 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 innviði.

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

### Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

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

### Deiliskipulagsuppdráttur

skv. afmörkun skipulags- og matsýsingar.

### Skýringargögn

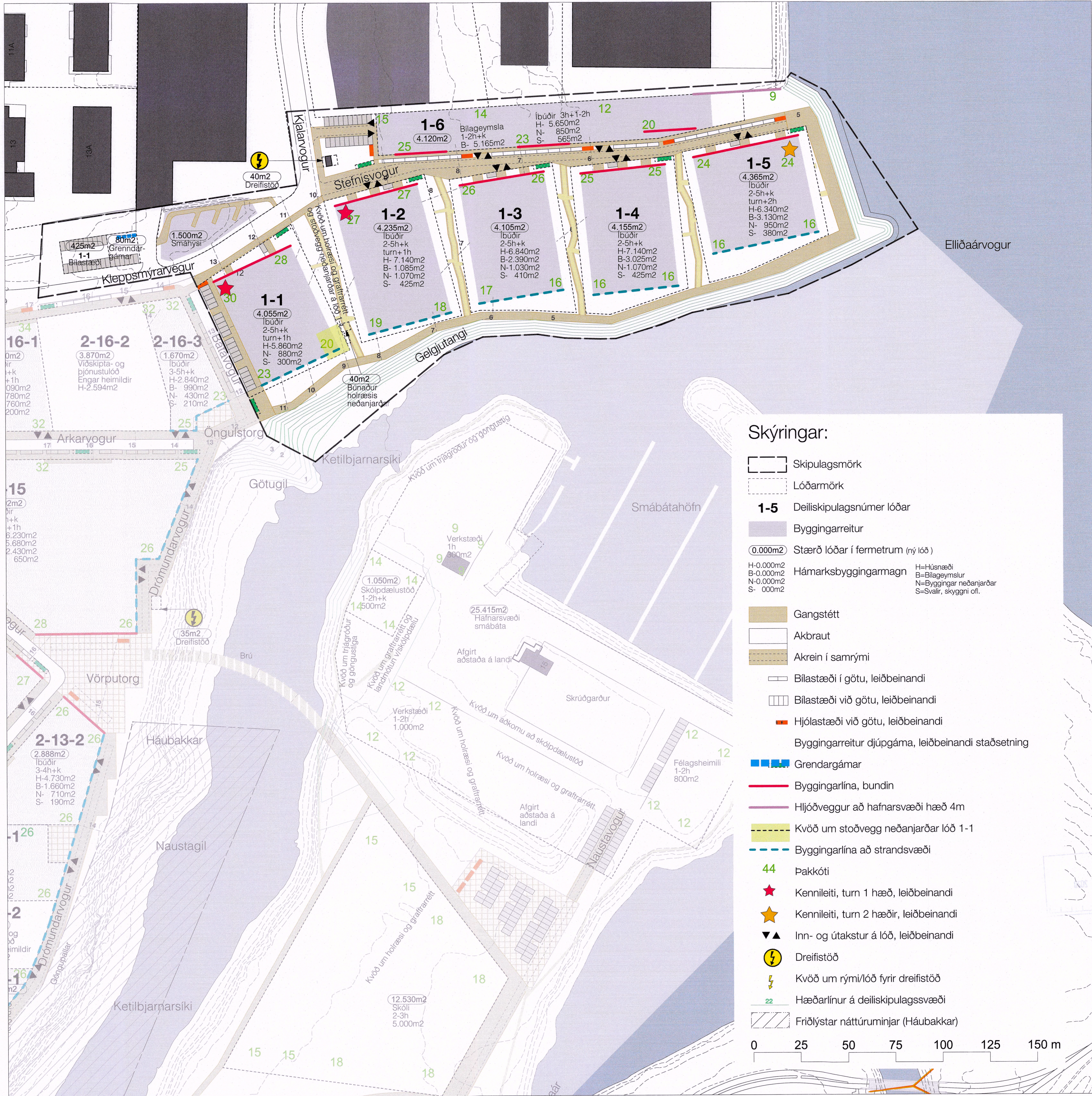
sýna snældingir í gegnum skipulagssvæði, skuggavarp, þrívíddarmyndir og leiðbeinandi útfærslur.

### Fylgiskjöl með deiliskipulagi

Vogabyggð – Svæði 1-3 – Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun – Reykjavík 2016 – Borgarsögusafn Reykjavíkur – Skýrsla 171

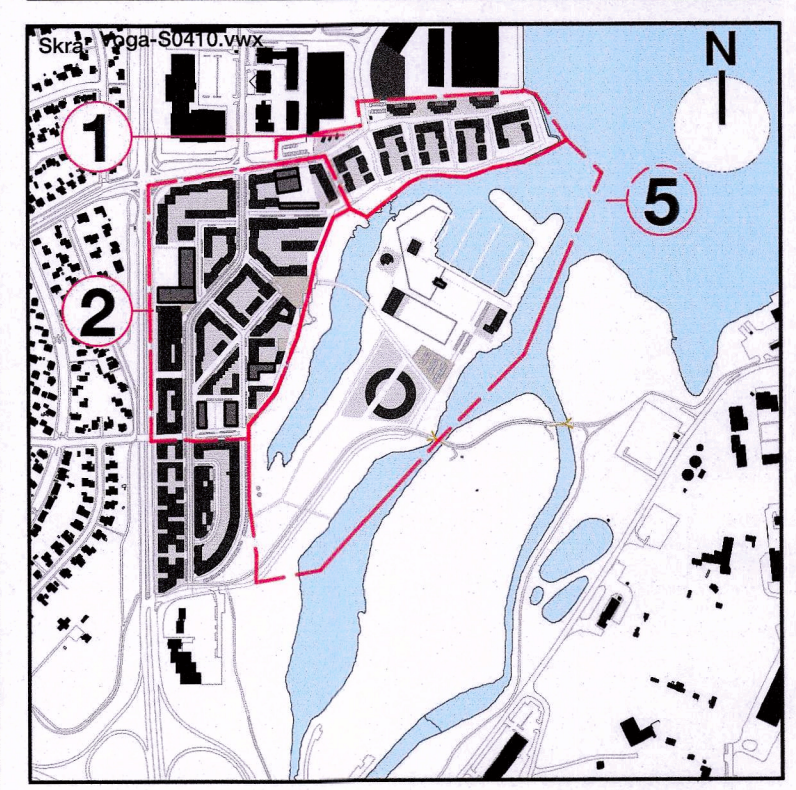
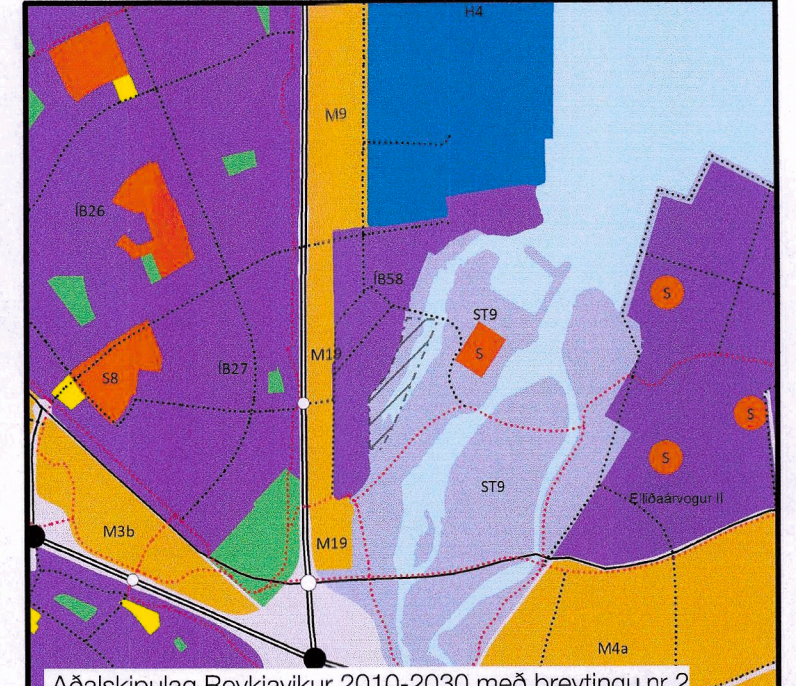
Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf

Minnisblað - Vogabyggð 1 - Hljóðmæling - 12.03.2019 - Elfa



## Skýringar:

- Skipulagsmörk
  - Lóðarmörk
  - 1-5 Deiliskipulagsnúmer lóðar
  - Byggingarreitur
  - Stærð lóðar í fermetrum (ný lóð)
  - Hámarksbyggingarmagn
  - Gangstétt
  - Akbraut
  - Akrein í samrými
  - Bilastæði í götu, leiðbeinandi
  - Bilastæði við götu, leiðbeinandi
  - Hjólástæði við götu, leiðbeinandi
  - Byggingarreitur djúpgáma, leiðbeinandi staðsetning
  - Grendargámar
  - Byggingarlína, bundin
  - Hljóðveggur að hafnarsvæði hæð 4m
  - Kvöð um stoðvegg neðanjarðar lóð 1-1
  - Byggingarlína að strandsvæði
  - Pakkóti
  - Kennileiti, turn 1 hæð, leiðbeinandi
  - Kennileiti, turn 2 hæðir, leiðbeinandi
  - Inn- og útakstur á lóð, leiðbeinandi
  - Dreifistöð
  - Kvöð um rými/lóð fyrir dreifistöð
  - Hæðarlínur á deiliskipulagssvæði
  - Fríðlýstar náttúruminjar (Háubakkar)
- 0 25 50 75 100 125 150 m



Útg. Skýring Dags. Teikn. Yfirt.  
BR-1 - Nýr flokkur byggingarmagns B-rými svalir. Breytingin er gerð til að gæta jafnræðis í heimildum á svæði 1 og 2.  
260118 sm hoa

14.02.2018 Umhverfis- og skipulagsráð „Samþykkt með vísan til á lóð 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarfræðslur umhverfis- og skipulagsráðs árn staðfestingar borgarráðs. Samþykkt að falla frá grenndarkynningu þar sem breyting á deiliskipulagi vörðar ekki hagsmunir annarra um svæðjandi með vísan til 2.mtl. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-dæli Stjórntíðinda þann 15. febrúar 2018.  
**Breyting 2-16 06 20**

Á lóð 1-6 er heimilt að auka við byggingarmagn og reisa íbúðir í þremur hæðilutum ofan á bílagæmslu. Lögum lóðar og götu breytt, bílastæðum tekið í götu og gert ráð fyrir þemagæði á borgarlandi austast á svæðinu.

Kvöð á lóð 1-1 um stoðvegg innan við SA-höfn lóðar vegna holrassislagar og búnaðar holræsis komið fyrir ofan í landi. Öðruþrötur vegna innisiglingar í smábátahöfn og landfylling til austurs staðkuð um 650m<sup>2</sup>. Samþykkt breytingar, aukð byggingarmagn fyrir B-rými og lóð fyrir smáhúsi, færðar inn á heildaruppdrátt og skilmála.

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í Borgarráði \_\_\_\_\_ þann 2. júlí 2020 og þ ensk. afgr. í skipulagsgjafi \_\_\_\_\_ þann 9. september 2020.

Tillagan var auglýst frá 17. júlí 2020 með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-dæli Stjórntíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## Vogabyggð 1

Efni: **Deiliskipulagsuppdráttur**

Kortagrunnur: **LUKR - 3 12 2014**  
Mælikvarði: **1:1000-A1 1:2000-A3**  
Áfangi: **Deiliskipulag**  
Dagsetning: **16 06 2020**  
Teikningarnúmer: **4180 S0410**  
Útgáfa: **Breyting 2**



Skipulagshöfundar:

## Urbantspijker

Urbanism Architecture Research bv



## Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is