

Vogabyggð - svæði 1

Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Útgáfa 08, 11 05 2017



Samþykktar- og staðfestingarferli..... 2

1 Deiliskipulag 3

1.1 Hönnun og uppdrættir.....	3
1.2 Minniháttar framkvæmdir.....	3
1.3 Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda	3
1.4 Lóðarblað.....	3

2 Forsendur 4

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 Landnyting - byggingarmagn - þéttleiki.....	7

3 Húsbyggingar og mannvirki á lóð..... 8

3.1 Byggðarmynstur.....	9
3.1.1 Byggingarlist	9
3.1.2 Umfang húsa, byggingarlínur og kennileiti	10
3.1.3 Landmótun, kjallarar og aðkoma bíla á lóð	11
3.1.4 Bíla- og hjólastæði	12
3.1.5 Skuggavarp og skjólmyndun.....	13
3.1.6 Útlitshönnun húsbygginga.....	15
3.1.7 Kennileiti - turn.....	16
3.1.8 Svalir, sólskálar og skyggni	16
3.1.9 Skilti.....	16
3.1.10 Lofttræsing	16
3.1.11 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	16
3.1.12 Meðhöndlun úrgangs.....	16
3.1.13 Hljóðvist.....	17
3.2 Lóð	19
3.2.1 Gróður og ofanvatnslausnir	20
3.2.2 Þök.....	21
3.2.3 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	22
3.2.4 Sérnotafletir - einkagarðar	22
3.3 Leiðarvísir um uppbyggingu.....	23
3.3.1 Uppbygging innan byggingarreits.....	23
3.3.2 Aðgengi og aðkomur	24
3.3.3 Innskot og útbyggingar	25
3.3.4 Efnis og litaval	26
3.4 Efnisnotkun og litaval.....	27

4 Sérskilmálar 28

Lóð 1-1 Íbúðarbyggð.....	29
Lóð 1-2 Íbúðarbyggð.....	30
Lóð 1-3 Íbúðarbyggð.....	31
Lóð 1-4 Íbúðarbyggð.....	32
Lóð 1-5 Íbúðarbyggð.....	33
Dæmi um uppbyggingu.....	34
Lóð 1-6 Bílageymsla	35

Samþykktar- og staðfestingarferli

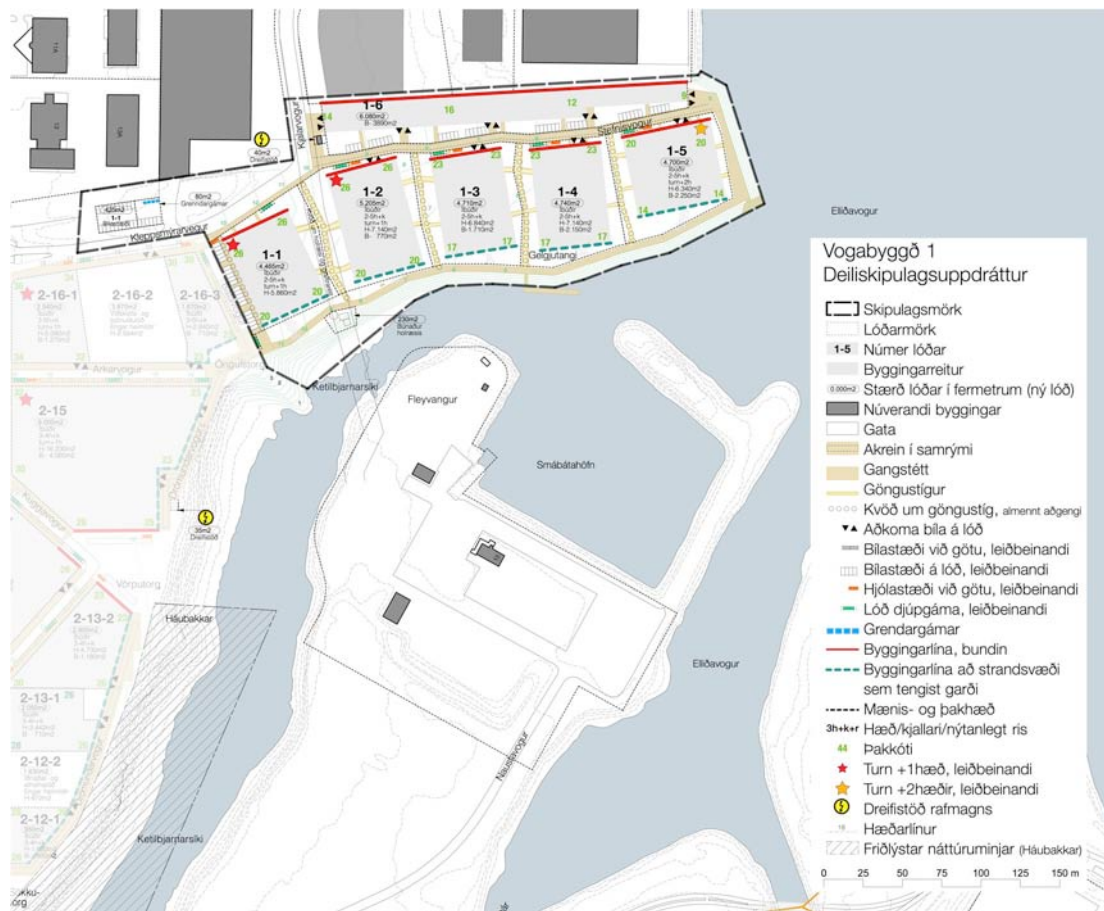
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga

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 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.

Upplýsingar um byggingarmagn og fjölda íbúða og bílastæða á hverri lóð

Lóð	Stærð lóðar m ²	Byggingarmagn íbúðarbyggð, A+B rými m ²	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Hámarks- byggingarmagn Bíla- og hjóla- geymslur m ²	Heild m ²
1-1	4465+425	5.860	75	20+20	-	5.860
1-2	5.205	7.140	71	31	770	7.910
1-3	4.710	6.840	68	68	1.710	8.550
1-4	4.740	7.140	71	86	2.150	9.290
1-5	4.700	6.340	63	89	2.250	8.590
1-6	6.080	-	-	275	6.880	6.880
Samtals	25.435	33.320	349	550	13.760	47.080

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 álitæfni 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 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, 13A, Brúarvogi 1-3, Kjalaravogi 12 og 14 til norðurs, Elliðaárvgi 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 fyrirbyggjandi lóða sjálfkrafa úr gildi.

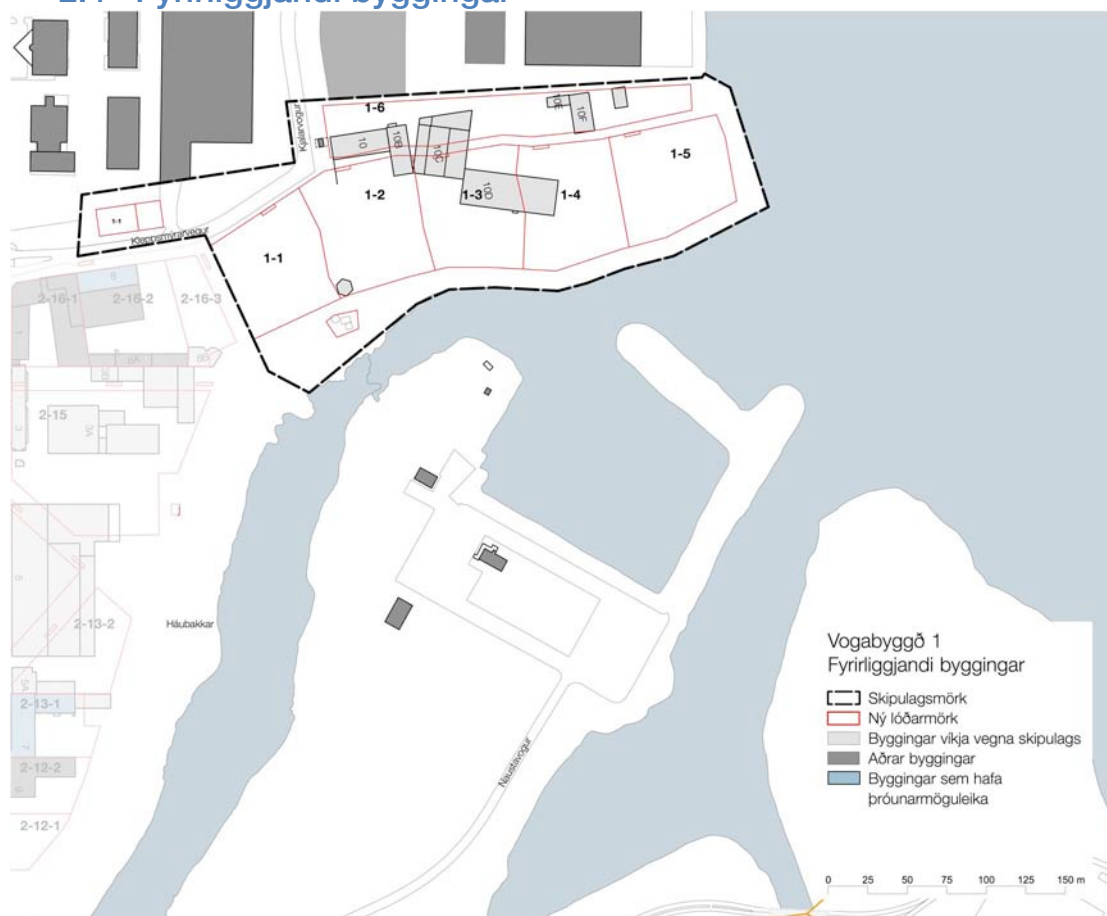
Skýringarmyndin „Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir“ sýnir fyrirbyggjandi lóðarmörk og breytt fyrirkomulag lóða. Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi. Ný götuheiti og húsnúmer verða til við gildistöku deiliskipulags. Gerðir verða nýr lóðarleigusamningar við lóðarhafa. Lóðir fyrir djúpgáma eru innan hvernar lóðar. Afmörkuð er lóð fyrir grendarstöð norðan við Kleppsmýrarveg og lóð vegna þjónustu við holræsislögn syðst á skipulagssvæðinu ofan á holræsislögninni. Núverandi lóð fyrir dreifistöð rafmagns er stækkuð.

Yfirlit fyrirbyggjandi lóða á skipulagssvæðinu, skv. LUKR grunni Reykjavíkurborgar og fasteignaskrá, sýnir eftirfarandi upplýsingar: landnúmer, staðgreinir, heiti lóðar, húsnúmer, notkun, lóðarstærð í m².

LANDNR	STADGR	HEITI	HNR	NOTKUN	Lóðarstærð m ²
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		Skólpdælustöð	3912
Samtals núverandi lóðir - Vogabyggð 1					24059

* Viðbótarupplýsingar frá fasteignaskrá og Borgarvefsjá

2.4 Fyrirliggjandi byggingar



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

Dreifistöð rafmagns (spennistöð) sem stendur við Kjarlavor 10 hefur ekki áhrif á deiliskipulagið.

Á skipulagssvæðinu eru engar byggingar taldar hafa varðveislugildi eða þróunarmöguleika skv. Bygðakönnun Borgarsögusafns.¹

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

* Viðbótarupplýsingar frá fasteignaskrá

2.5 Lóðir án heimilda

Innan deiliskipulagssvæðisins eru engar lóðir án heimilda.

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

2.6 Landnýting - byggingarmagn - þéttleiki

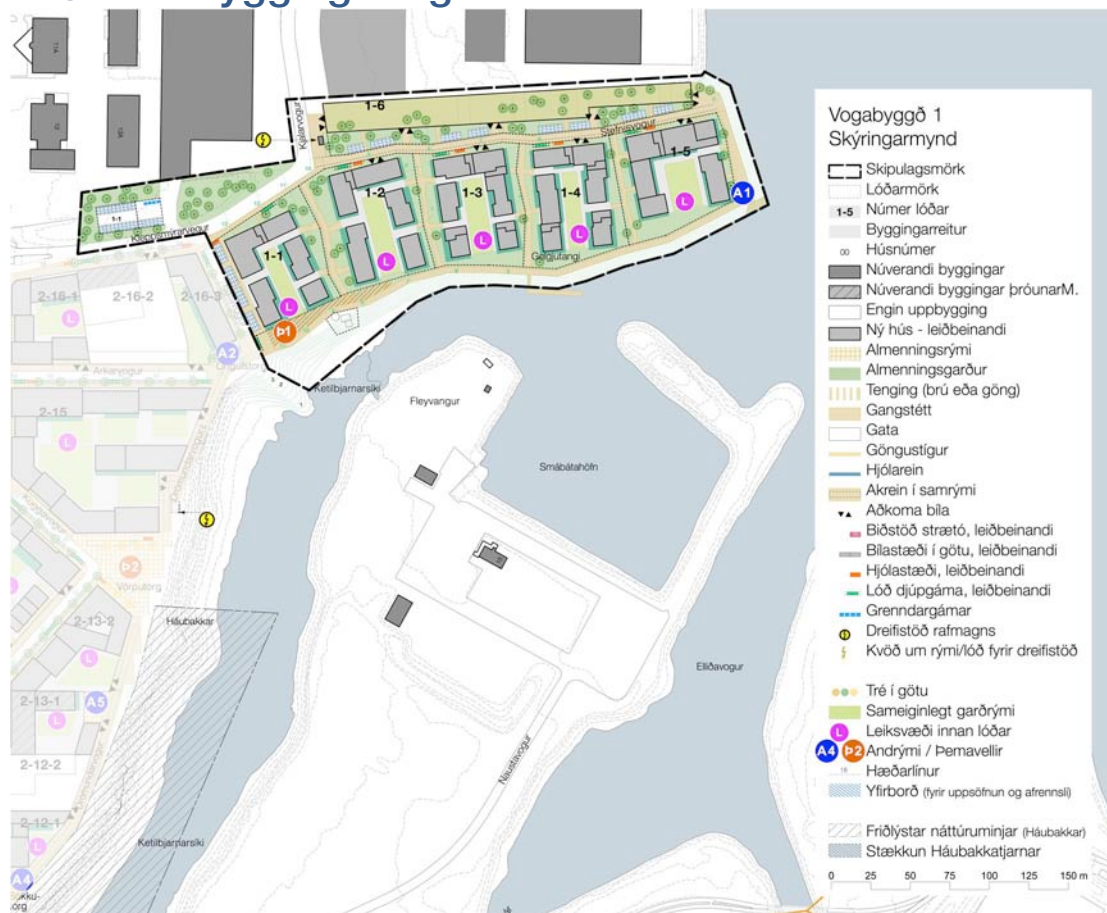


Deiliskipulag **Vogabyggðar 1** gerir ráð fyrir **4,1ha íbúðarbyggð**:

- Hámarksbyggingarmagn húsnæðis (A+B rými), þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50, orðið allt að 33.300m²
- Hjóla- og bílageymslur (A+B rými) allt að 6.880m² auk bílageymsluhúss sem er allt að 6.880m²
- Heildarbyggingarmagn í íbúðarbyggð getur orðið allt að 47.080m² ásamt bílageymsluhúsi
 - o Fjöldi íbúða í íbúðarbyggð getur orðið allt að 350. Viðmiðunarstærð íbúða er 100m² brúttó flötur íbúðarhúss, en lægra viðmið er á lóð 1-1.
 - o Nýta má allt að 20% byggingarmagns fyrir atvinnustarfsemi.
 - o Fyrirliggjandi byggingar eru 7.012m². 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 húsbyggiendur 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 skipulagsyfirvöld 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, feegurð 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 fallett 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

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði í nýbyggingum.

Byggðarmynstur Vogabyggðar einkennist af randbyggð sem er samfelld húsaröð að götu með aflokuðum gördum, sem opnast til sjávar. Landslag skipulagssvæðisins og hæð húsa er nýtt til hins ýtrasta 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 8-9 metra til austurs að Elliðaárvogi. Byggingar eru hæstar, fimm hæðir, á norðurjaðri byggingareita, lægir byggingar eru til suðurs. Heimild er fyrir einnar eða tveggja hæða turnbyggingu ofan á skilgreindum húshornum.

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

Heimilt er að hafa 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

Gæði og visthæfi 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 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[ja] 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 lítið 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.



3.1.2 Umfang húsa, byggingarlínur og kennileiti



Hámarkshæð húsa er skilgreind með þakktóta 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 uppgesinn þakktóti 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 deiliskipulagsuppdætti. 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 frávík.

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 þakktóti í öllum hornum lóðar afmarkar.

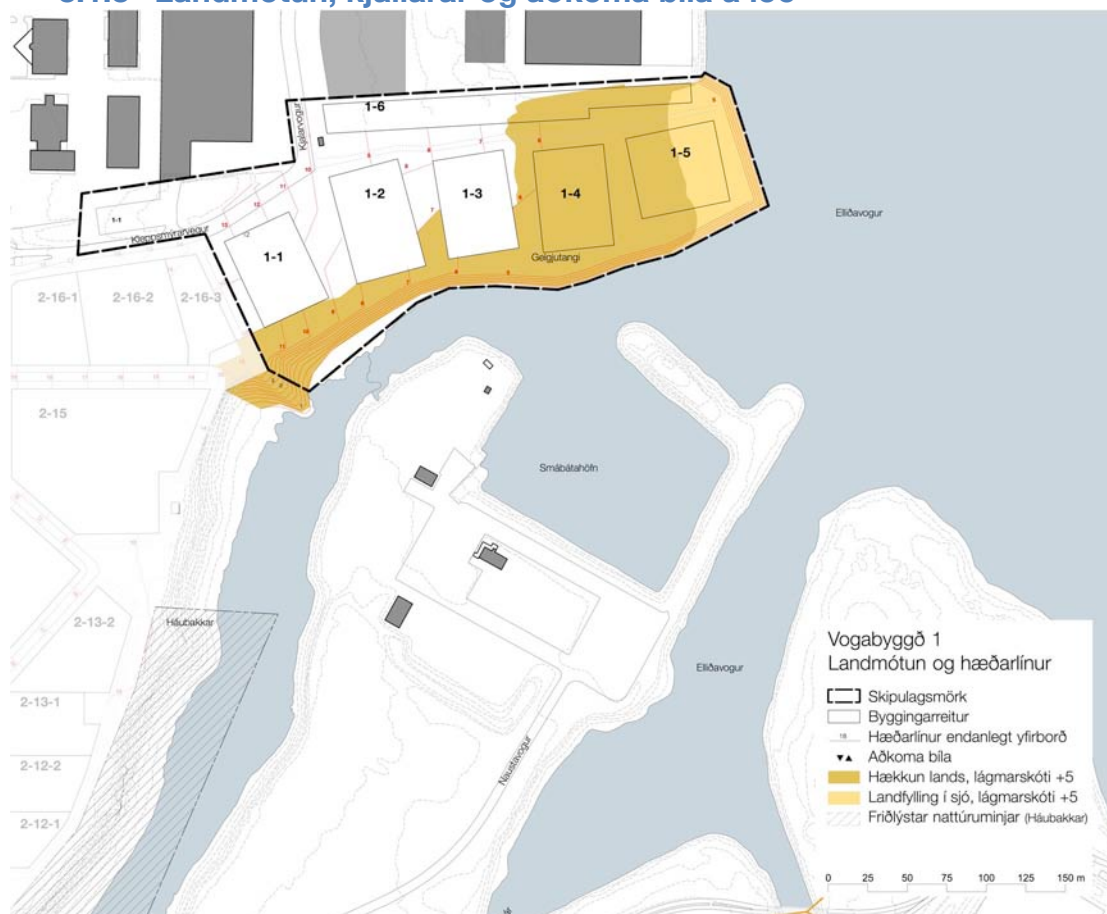
Allt húsnæði á fyrstu hæð íbúðarbyggðar skal hafa innbyggðan sveigjanleika þannig að það nýtist fyrir ýmiss konar starfsemi, allt frá því að vera íbúðarhúsnæði að hluta til eða öllu leiti, stoðrymi íbúðarhúsnæðis eða húsnæði fyrir atvinnustarfsemi sem hæfir íbúðarbyggð, eins og verslun, verkstæði og þjónusta.

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 aðalinngang frá götu eða göngustíg 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.

3.1.3 Landmótun, kjallarar og aðkoma bíla á lóð



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.

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 við götu.

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.

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 húsbyggingu og heildarskipulagi lóðar, eða þeim sé komið fyrir í bílageymslu á lóð 1-6, sjá nánar sérskilmála fyrir hverja lóð. 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 á jörðu skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól 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 garðrými geta verið þar ofan á.

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 rafhleðslukerfi 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 þakktóti í öllum hornum lóðar afmarkar. Þakktóti er tilgreindur í sérskilmálum fyrir hverja lóð og á deiliskipulagsupprætti.

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

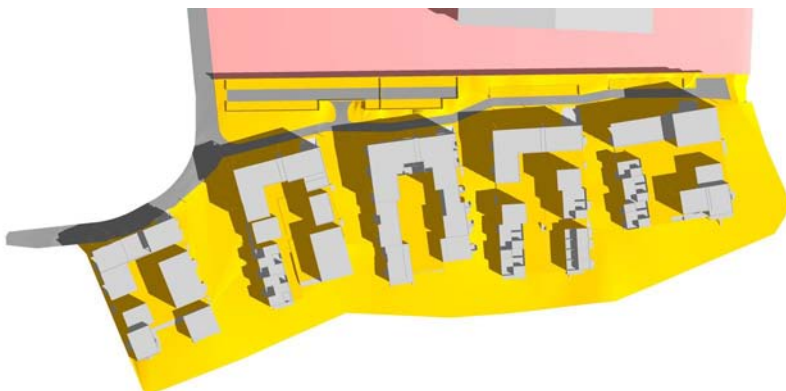
- 1 bílastæði / 100m² atvinnuhúsnæði.
- Lágmark 1 bílastæði / 120m² íbúðarhúsnæði.
- Hámark 1 bílastæði / íbúð eða sá fjöldi sem rúmast innan hámarks byggingarmagns fyrir bíla- og hjólageymslur sem kemur fram í sérskilmálum.
- 0,2 bílastæði / námsmannaíbúð eða þjónustuibúð.
- 1 hjólastæði / herbergi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

Lóðarhafar eru hvattir til að draga úr umfangi bílageymslu innan lóðar og nýta bílageymslu á lóð 1-6 þess í stað.

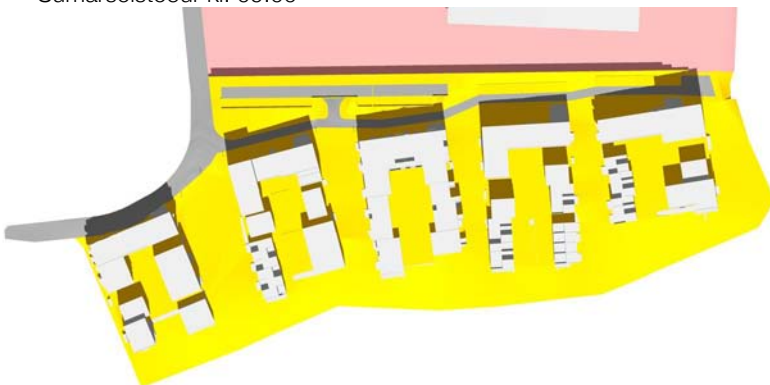
Bílageymslur skulu í útfærslu taka mið af ofanvatslausnum, kröfum um garðrými og gróðurþekju ásamt því að taka tillit til landhalla og aðliggjandi lóða þegar það á við. Bíla- og hjólastæði skulu sýnd á aðalupprætti. Við hönnun og útfærslu á bílageymslum skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi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

3.1.5 Skuggavarp og skjólmyndun

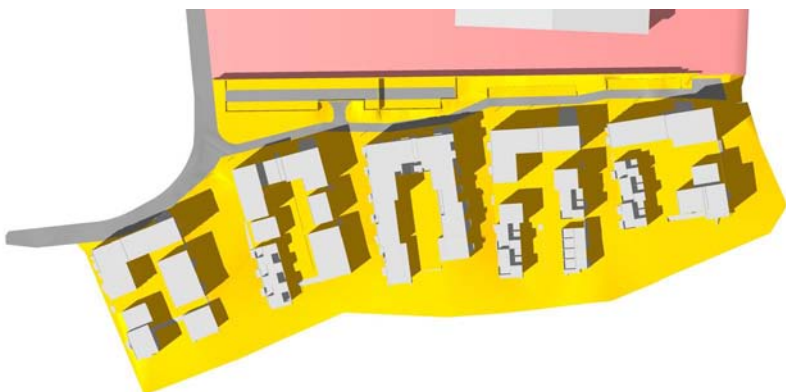
Skipulag svæðisins tekur sérstaklega á skjólmyndun í gördum íbúðarlóða gagnvart umferðarhávaða frá Kleppsmýrarvegi, hávaða frá hafnarstarfsemi og norðanátt sem er ríkjandi á sólríkum dögum í Reykjavík. Skuggavarp bygginga á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



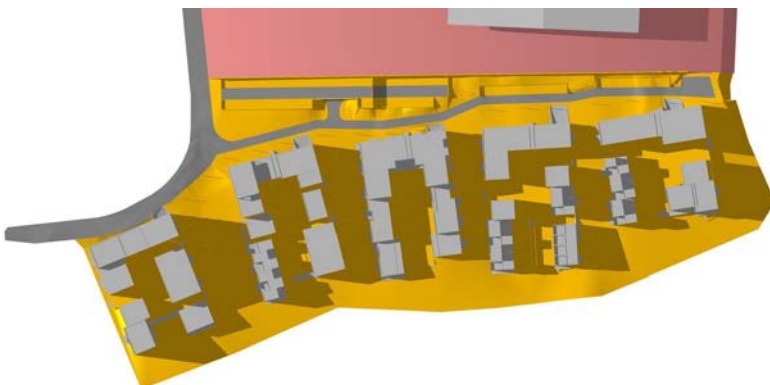
- Sumarsólstöður kl. 09:00



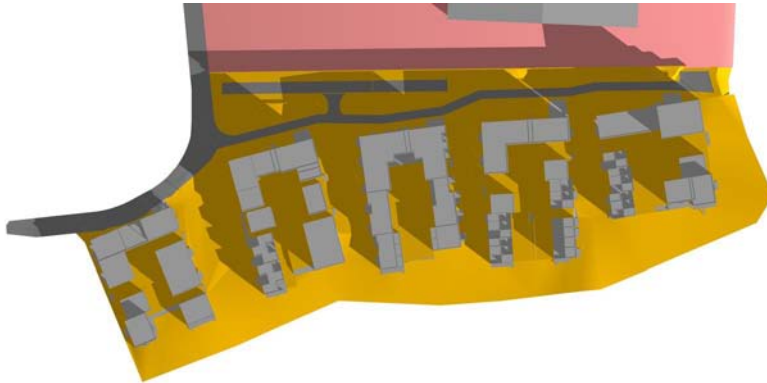
- Sumarsólstöður kl. 12:00



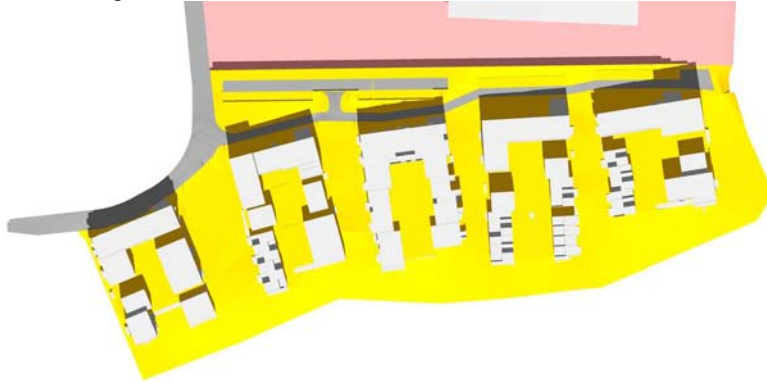
- Sumarsólstöður kl. 15:00



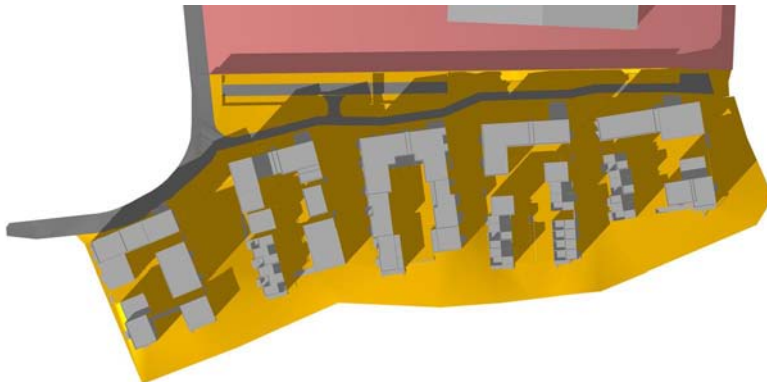
- Sumarsólstöður kl. 18:00



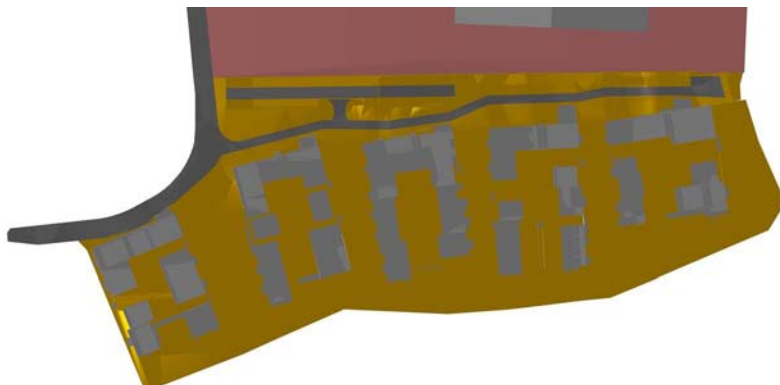
- Jafndægur kl. 09:00



- Jafndægur kl. 12:00

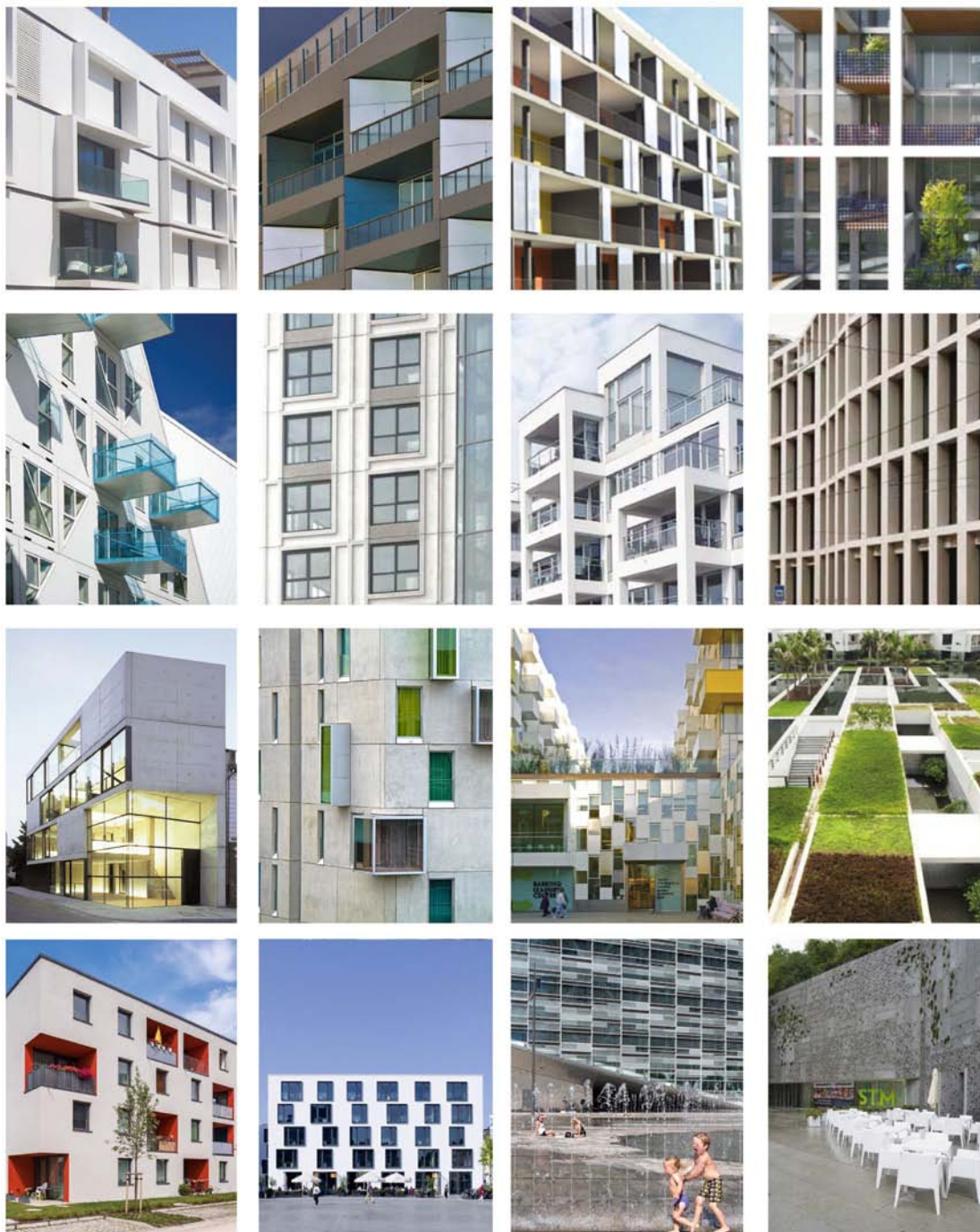


- Jafndægur kl. 15:00



- Jafndægur kl. 18:00

3.1.6 Útlitshönnun húsbygginga



Dæmi um útlit bygginga, ljóst yfirbragð, fjölbreytni, gróður

Ásýnd og yfirbragð Vogabyggðar skal einkennast af ljósum byggingum sem endurspeгла 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 eina hæð upp fyrir uppgefinn þakkóta. Þessir staðir eru merktir með stjörnu á skýringarmynd „Byggingarlínur og hæð húsa“ og á deiliskipulagsuppdætti. Sjá nánar sérskilmála. Um þessa byggingarluta 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

Ekki er heimilt að setja upp skilti á byggingum í Vogabyggð svæði 1.

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 utanálíggjandi 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 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 björgunarsvæði 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. Innan lóða er afmarkaður byggingarreitur fyrir djúpgáma fyrir flokkað heimilsorp. Stærð og staðsetning djúpgáma er leiðbeinandi. Tryggja skal gott aðgengi fyrir þjónustuaðila. Afmörkuð er lóð fyrir grendarstöð norðan við Kleppsmýrarveg.

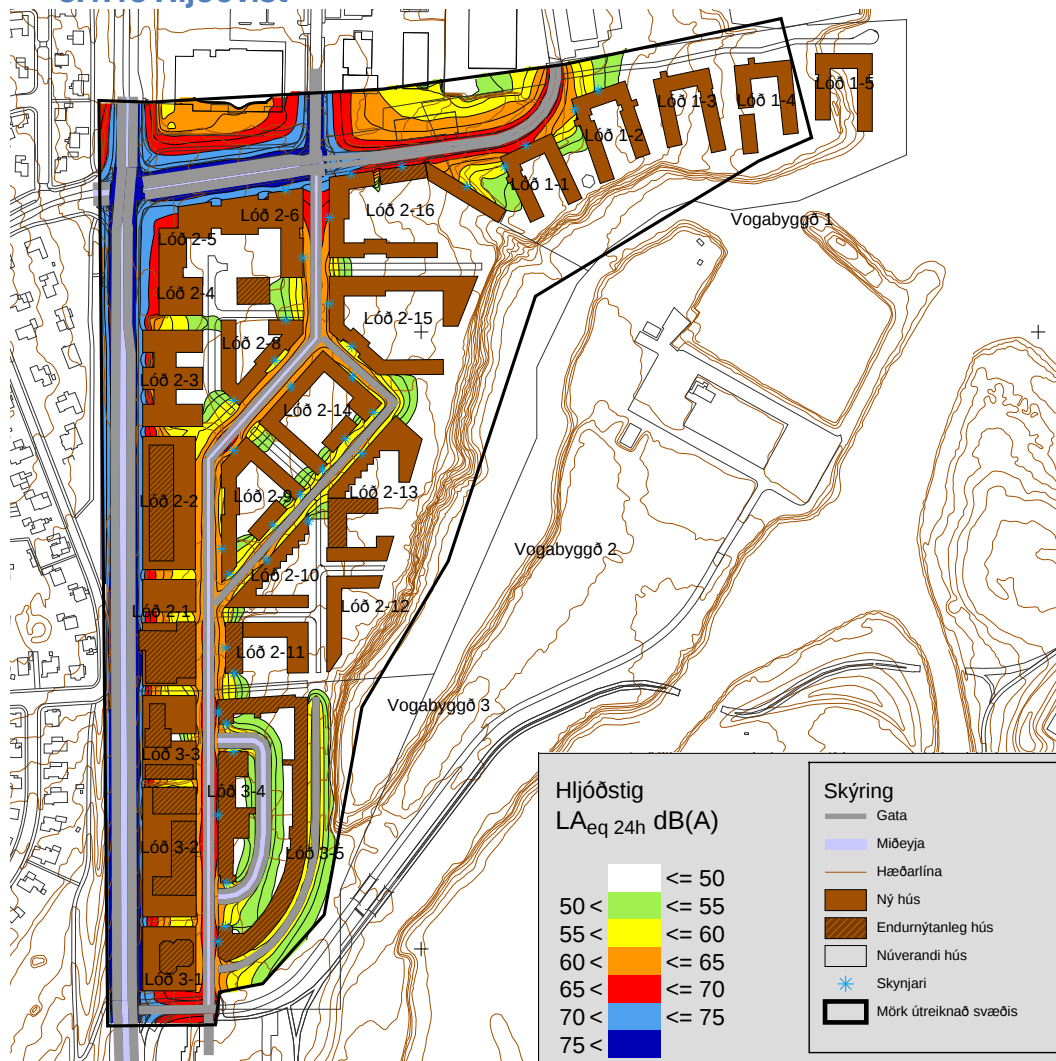
Í tengslum við allt atvinnuhúsnæði skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við þann rekstur sem er fyrirhugaður í húsnæðinu. Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Sorpgámar skulu vera í aflokuðu rými sem er hluti byggingar.



Dæmi um djúpgáma við götu



3.1.13 Hljóðvist



Mynd: Kort 1 Umferð árið 2030 – 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 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 Kleppsmýrarvegi, viðunandi hljóðstig er á dvalarsvæðum íbúðarbyggðar, innan garða.

Vogabyggð svæði 1 liggur að iðnaðar- og hafnarsvæði við Elliðaárvog. Verkfræðistofan Efla framkvæmdu hljóðvistarmælingar³ 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 langtíamælinganna fyrir dag-, kvöld- og nærtímabil 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.“

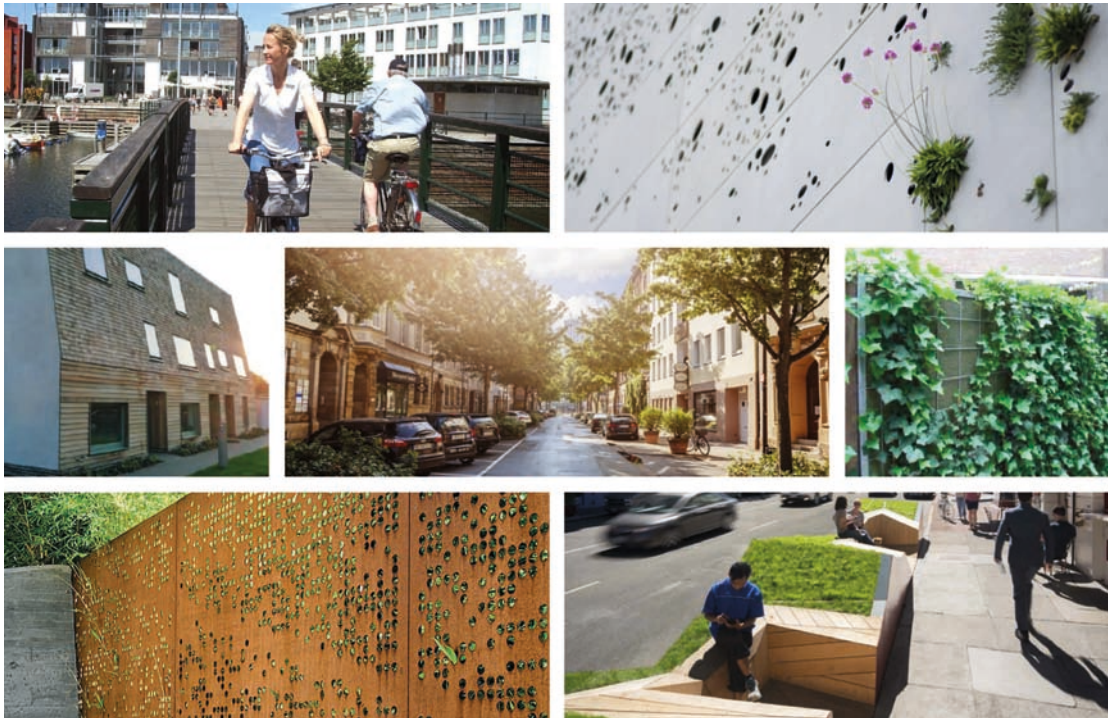
² Breyting á aðalskipulagi Vogabyggðar – Umhverfisskýrsla – Svæði 1, 2 og 3 – Júní 2016 – VSÓ Ráðgjöf.

³ 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 Kjarlög 12 og 14, sjá skilmála fyrir lóð 1-6.

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 útveggja. Á viðkvæmustu svæðunum skal láta íverurými snúa að húsgörðum. Huga 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 byggingartæknilegar útfærslur til að bæta hljóðvist. Sérstök áhersla er lögð á hljóðisogseiginleika yfirborðsefna. Ytra byrði húsbygginga þar sem hljóðstig reiknast yfir viðmiðunarmörkum fyrir íbúðarhúsnæði skal hafa hljóðisogseiginleika.



Dæmi um hljóðisogsfleti

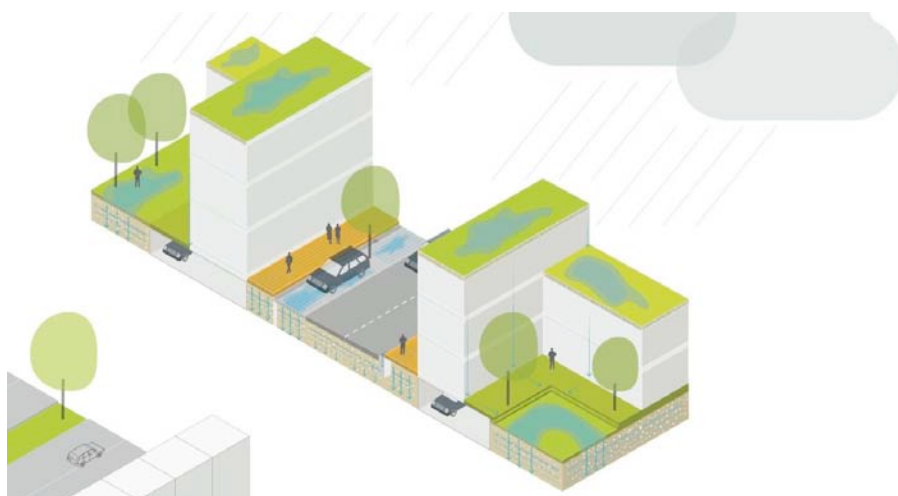


3.2 Lóð

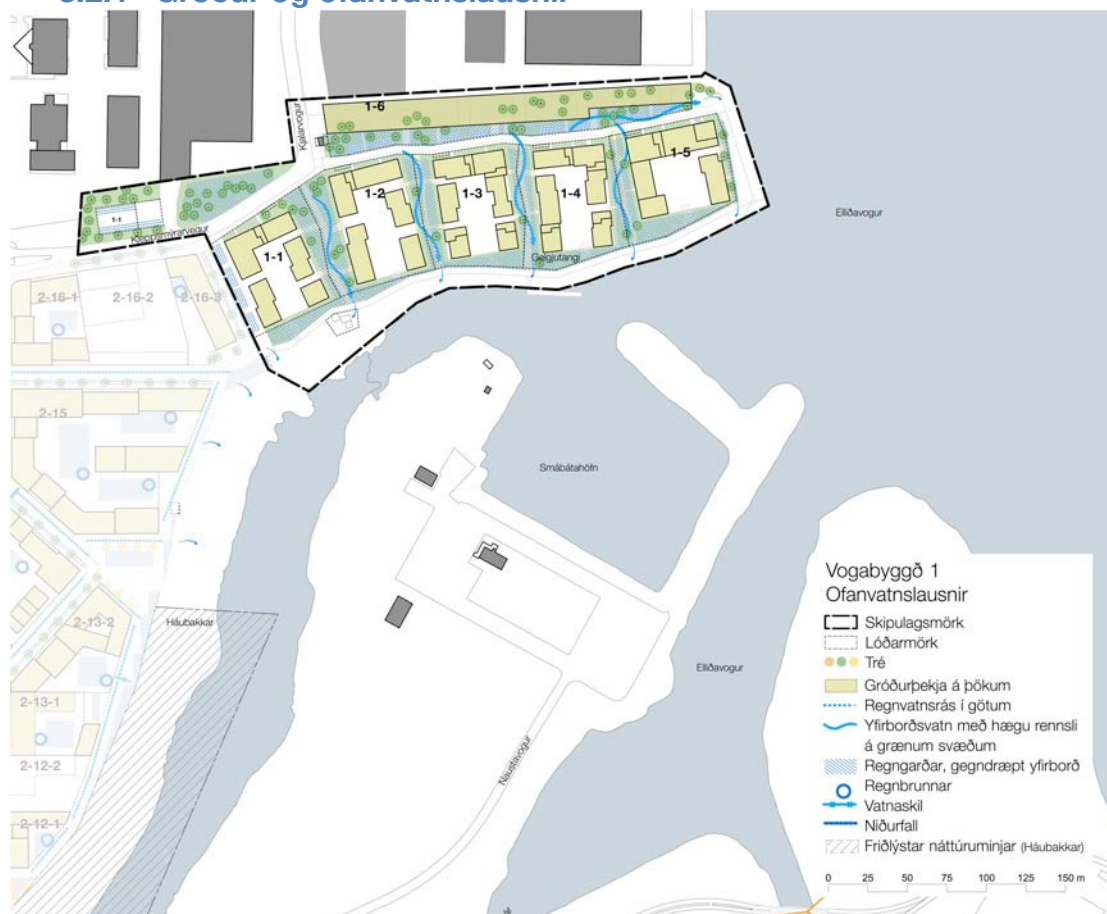
Á lóðum íbúðarbyggðar er gert ráð fyrir sameiginlegum garði með leik- og dvalarsvæði. Þök húsbygginga og bílageymslna geta að hluta eða öllu leiti þjónað sem leik- og dvalarsvæði og fá því yfirborðsfrágang sem um lóðarfrágang væri að ræða og falla því undir þennan kafla. Gerð er krafa um að a.m.k. 50% 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, sérnötaflötum, 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 grunnrannsóknna.



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 almenningssýmum. 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. Gróðurpekja 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 gróðurpekja 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. Óheimil er að nota ágengar tegundir, t.d. lúpínu, skógarkerfil og tröllahvönn og að gróðursetja aspir á öllu svæðinu. Mælt 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 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.

3.2.2 Þök



Þakfletir húsbygginga gegna mikilvægu hlutverki hvað varðar gróðurþekju lóðar og blágrænar ofanvatnslausnir. Gerð er krafa um að a.m.k. 50% byggingarreits 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 hnoðrætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágu 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 svífrys 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 sólrikum 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 frjál. 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

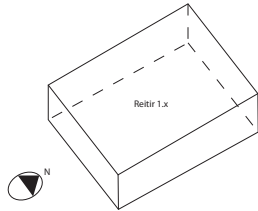
Íbúðum getur fylgt afnotaréttur af lóð / þakgarði í sama gólfleti sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar, allt að 2 metra út fyrir byggingarreit. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotafleta íbúða í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

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

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 innan byggingarreits

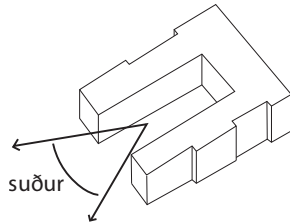


Skilgreining byggingarreits og byggingarmagnsm.

Byggingarreitur er skilgreindur sem flötur, hæð og rými.

Í sérskilmálum er gefið upp hámarks byggingarmagn fyrir hverja lóð, hæðarfjöldi bygginga ásamt þak- og landkóta í hverju horni byggingarreits.

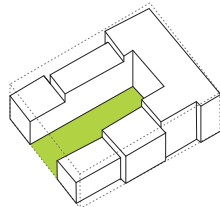
Heildaryfirbragð randbyggðar skal haft að leiðarljósi við hönnun og útfærslu.



Bygging/randbyggð skal fylgja mörkum byggingarreits.

Garður í miðri randbyggð skal opinn í suðurátt og vera minnst 16 metra breiður.

Til að brjóta upp úthlið má draga hluta útveggja inn fyrir byggingarlínu.



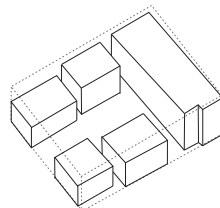
Randbyggð skal vera 2-5 hæðir, hæst til norðurs og lægst til suðurs.

Randbyggð skal fylla út í skilgreindar úthliðar byggingarreits (sjá sérskilmála) skv. eftirtöldu:

Norðurhlið: Bundin byggingarlína.

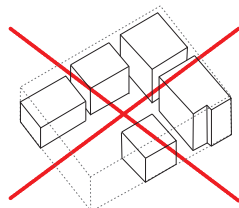
Suðurhlið: Minnst 40% úthliðar randbyggðar fylla upp í skilgreinda úthlið byggingarreits. Garður í miðri randbyggð skal vera minnst 16 metra breiður og opna randbyggð í suðurátt.

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



Æskilegt er að skipta randbyggð upp í fleiri byggingarhluta/einingar.

Inndregnar og uppskiptar úthliðar eru heimilar með takmörkunum.



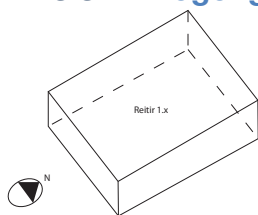
Uppbygging randbyggðar skal fylgja skilgreindum úthliðum byggingarreits.

Norðurhlið randbyggðar skal vera hærri en suðurhlið randbyggðar.

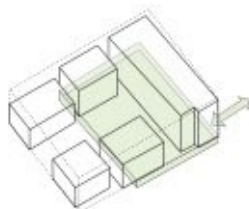
Of mikil uppskipting og uppbrót randbyggðar raskar heildaryfirbragði.



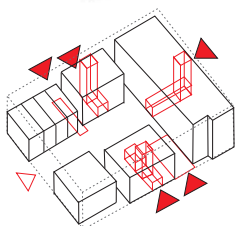
3.3.2 Aðgengi og aðkomur



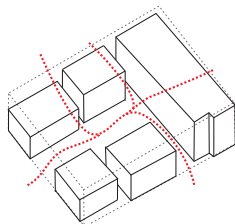
Skilgreining byggingarreits.



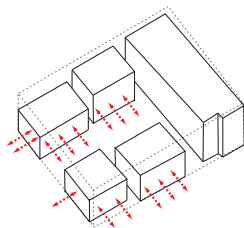
Bílageymslur eru heimilar á norðurluta byggingarreits.
Botnflötur bílageymslu má mest vera 75% byggingarreits.
A.m.k. 25% af botnflæti byggingarreits til suðurs má ekki nýta fyrir bílageymslu.
Aðkoma að bílageymslum er frá norðurhlíð.
Að hámarki 20% ásýndar jarðhæðar má vera sýnileg sem bílageymsla.



Inngangar bygginga skulu vera á jaðri byggingarreits.
Stiga- og lyftuhús skulu vera innanhúss.
Sameiginlegur garður skal aðgengilegur öllum íbúum.

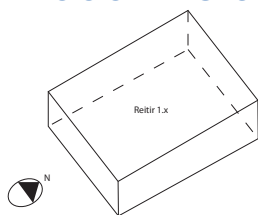


Almennt aðgengi að garði skal vera milli húshluta.

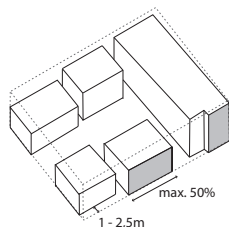


Dvalarrými utanhúss við jarðhæð geta verið til sérafnota aðliggjandi húsnæðis á jarðhæð.

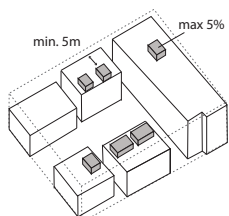
3.3.3 Innskot og útbyggingar



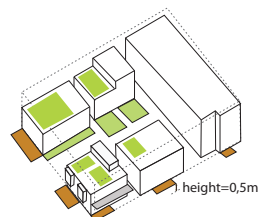
Uppbygging randbyggðar á byggingarreit.
Leiðbeiningar um form og gerð uppbrot úthliðar og frávik frá bindandi byggingarlínu.
Úthliðar, innskot, útbyggingar, svalir, skyggni og þakbyggingar skulu vera í samræmi við heildstætt yfirbragð innan byggingarreits.



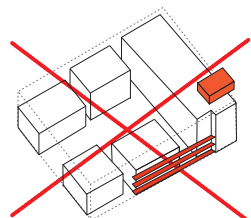
Innskot skulu vera 1 - 2,5 metrum frá byggingarlínu.
Norðurhlið: Uppbygging skal fylgja bindandi byggingarlínu.
Suðurhlið: Minnst 40% byggingar skal liggja í suðurjaðri byggingarreits.
Austur- og vesturhlið: Samfelld úthlið skal mest vera 50% í bindandi byggingarlínu.



Litlar þakbyggingar, t.d. yfir lyfturturnum, eru heimilar með minnst 5 metra fjarlægð frá úthlið.
Heildarflatarmál allra þakbygginga samanlagt á hverri lóð skal ekki vera meira en 5% af heildarflatarmáli þaka.



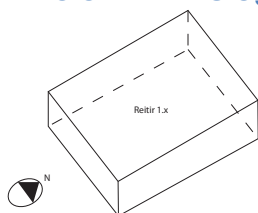
Svalir og útskotsgluggar eru heimilir á öllum hliðum nema norðurhlið byggingarreits.
Sérafnatafletir eru heimilir við úthliðar, í garði randbyggðar og á þökum. Þeir mega ná 2 metra út fyrir byggingarreit.



Útbyggingar, útskotsgluggar og svalir eru óheimilar á norðurhlið.
Stórar þakbyggingar eru óheimilar.
Þakbyggingar sem standa út fyrir úthlið eru óheimilar.
Óheimilt er að hafa opin stigahús og svalaganga.

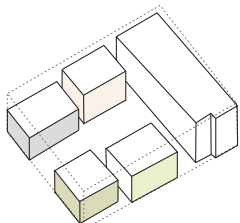


3.3.4 Efnis og litaval



Leiðarvísir um efnis- og litaval.

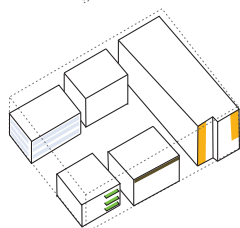
Huga skal að heildaryfirbragði randbyggðar og hljóðvist utandyra við val á yfirborðsefnum utanhúss.



Úthliðar bygginga skulu vera í ljósum lit.

Mismunandi blæbrigði af hvítum lit eru heimil.

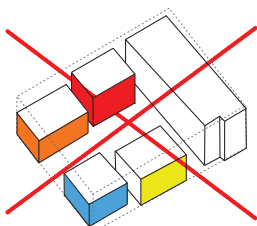
Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun og litavali á öllum byggingahlutum innan byggingarreits.



Æskilegt er að brjóta upp efnisnotkun til að kalla fram mismunandi blæbrigði og andstæður í litavali.

Heimilt er að skapa andstæður við ljóst yfirbragð byggðar, með breytingum í efnis- eða litavali á afmörkuðum stöðum.

Það er einungis heimilt á 5% af flatarmáli úthliðar.



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



3.4 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 frjálsu vali á allt 5% útveggjaflata. Gluggar reiknast sem hluti af útveggjaflatni 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.

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

Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun á öllum lóðum hvernar 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 lágmarksumfang gróðurpekju 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 deiliskipulagsuppdrætti, Skýringarmynd 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.

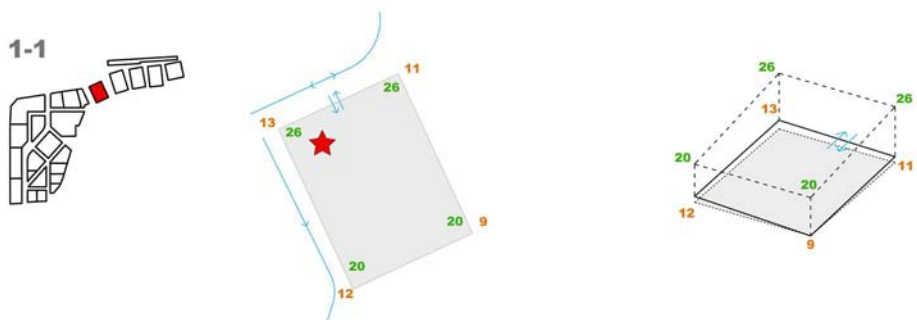


Lóð 1-1 Íbúðarbyggð

Lóð 1-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4465+425	2700	Særð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	5860	3910	Húsnæði 2-5 hæðir og turn + 1hæð 100m2
Byggingarmagn m ²	5860	3910	A+B rými, húsnæði, byggingarlóð, 4.465m2
Bílagemymslur m ²	0	0	Bílagemymslur á lóð 1-6
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	Kvöð um almennt aðgengi á göngustíg og lóð utan byggingarreits
	Kvöð um holræsi og grafrarrétt

Skilmálar		
Fjöldi íbúða stk.	75	50
Leiguíbúðir (par af)	19	12
Félagsbústaðir (par af)	4	2
Fjöldi bílastæða stk.	20	13
Bílastæðalóð, fjöldi stæða	20	Bílastæðalóð 1-1 norðan við Kleppsmýrarveg 425m2
Sameiginlegur garður m ²		540
Gróðurpekja m ²		1350
Hljóðvist		Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg
		Hávaði frá hafnarstarfsemi



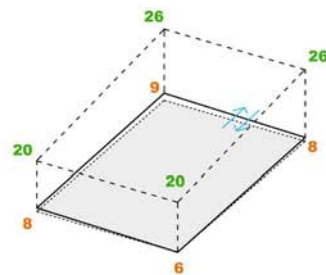
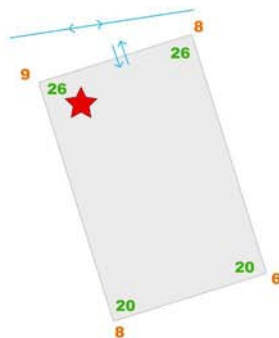
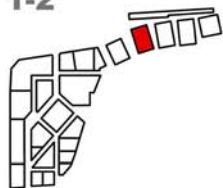
Lóð 1-2 Íbúðarbyggð

Lóð 1-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	5205	3150	Særð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	7910	5270	Húsnæði og bilageymslur, 2-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Byggingarmagn m ²	7140	4760	A+B rými, húsnæði
Bilageymslur m ²	770	0	A+B rými, hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	Kvöð um almennt aðgengi á göngustíg og lóð utan byggingarreits
	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 (par af)	18	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (par af)	4	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða utan lóðar stk.	41	Fjöldi bílastæða á lóð 1-6
Fjöldi bílastæða á lóð stk.	31	21
Sameiginlegur garður m ²		630 20% af flatarmáli byggingarreits er lágmark
Gróðurpekja m ²		1575 50% af flatarmáli byggingarreits er lágmark
Hljóðvist		Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg
		Hávaði frá hafnarstarfsemi

1-2



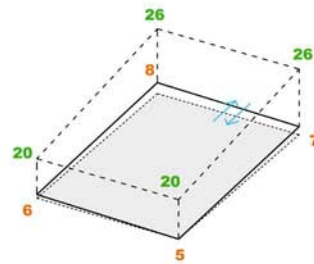
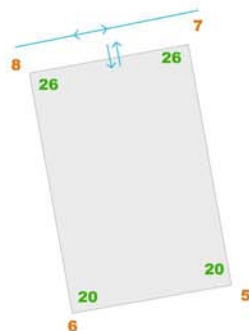
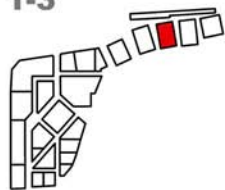
Lóð 1-3 Íbúðarbyggð

Lóð 1-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4710	2840	Særð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	8550	5700	Húsnæði og bilageymslur, 2-5 hæðir
Byggingarmagn m ²	6840	4560	A+B rými, húsnæði
Bilageymslur m ²	1710	0	A+B rými, hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	Kvöð um almennt aðgengi á göngustíg og lóð utan byggingarreits

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	68	46	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (par af)	17	11	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (par af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	68	46	Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6
Sameiginlegur garður m ²		570	20% af flatarmáli byggingarreits er lágmark
Gróðurpekja m ²		1420	50% af flatarmáli byggingarreits er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi

1-3



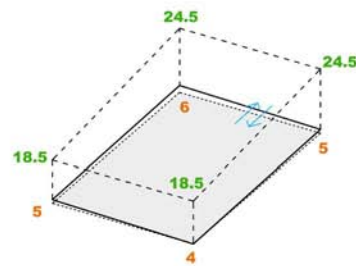
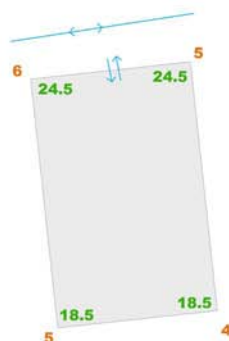
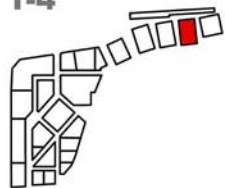
Lóð 1-4 Íbúðarbyggð

Lóð 1-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4740	2890	Særð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	8930	5950	Húsnæði og bilageymslur, 2-5 hæðir
Byggingarmagn m ²	7140	4760	A+B rými, húsnæði
Bilageymslur m ²	2150	0	A+B rými, hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	Kvöð um almennt aðgengi á göngustíg og lóð utan byggingarreits

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	71	48	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (par af)	18	12	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (par af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	86	58	Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6
Sameiginlegur garður m ²		580	20% af flatarmáli byggingarreits er lágmark
Gróðurpekja m ²		1445	50% af flatarmáli byggingarreits er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi

1-4



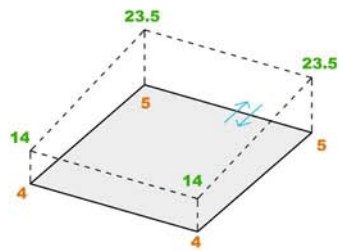
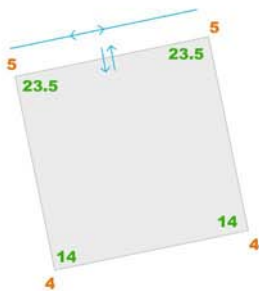
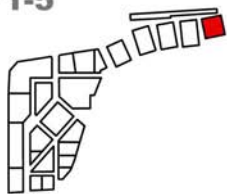
Lóð 1-5 Íbúðarbyggð

Lóð 1-5	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4700	2945	Særð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	7930	5290	Húsnæði og bilageymslur, 2-5 hæðir og turn + 2 hæðir 100m ²
Byggingarmagn m ²	6340	4230	A+B rými, húsnæði
Bilageymslur m ²	2250	0	A+B rými, hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

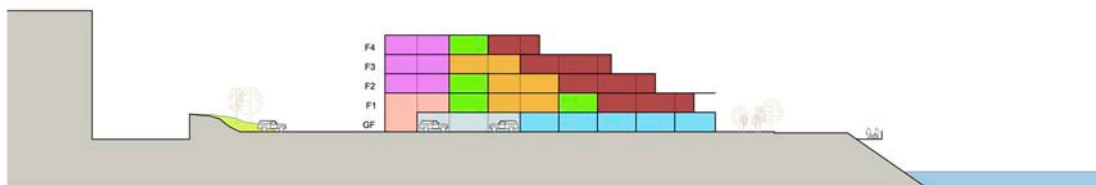
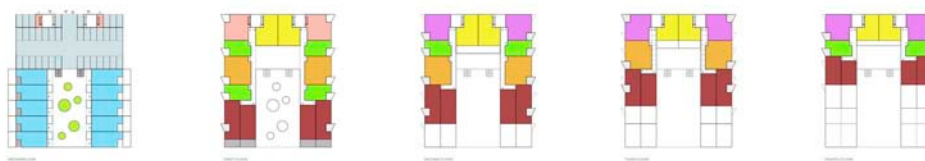
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	Kvöð um almennt aðgengi á göngustíg og lóð utan byggingarreits

Skilmálar		
Fjöldi íbúða stk.	63	42 2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (par af)	16	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (par af)	3	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	89	42 Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6
Sameiginlegur garður m ²	590	20% af flatarmáli byggingarreits er lágmark
Gróðurþekja m ²	1473	50% af flatarmáli byggingarreits er lágmark
Hljóðvist		Hávaði frá hafnarstarfsemi

1-5



Dæmi um uppbygginu



Lóð 1-6 Bílageymsla

Á mörkum íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis að Kjarlövögi 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 skipulagssvæðinu 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 almenningssými Vogabyggðar svæðis 1. Bílageymslan getur byggst út að hluta eða öllu leiti en byggja skal vegg að lóðarmörkum hafnarsvæðis í bindandi byggingarlínu.

Hlutverk bílastæðahúss:

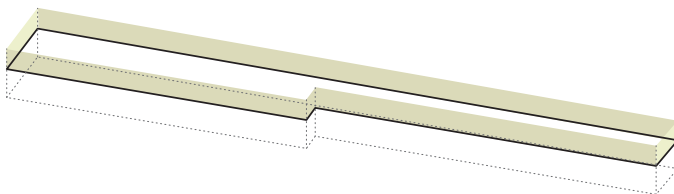
- draga úr ónæði og hávaða í íbúðarbyggð vegna starfsemi á aðliggjandi lóð á hafnarsvæði
- hindra aðgengi milli íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis.
- Bílageymsla fyrir byggð á svæði 1 í Vogabyggð

Hönnun á almenningssými skal taka mið af hljóðvist í íbúðarbyggð og gegnir hlutverki hávaðavörnum í íbúðarbyggð í Vogabyggð og iðnaðarsvæðis sem liggur að norðurhlíð skipulagssvæðisins. Bílageymsla á lóð 1.6 getur verið hluti hávaðavarna.

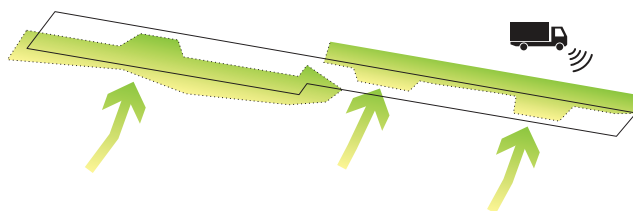
Verði ekki byggð bílageymsla skal byggja vegg á lóðarmörkum, vegg hæð skal að lágmarki vera 5 yfir yfirborði Stefnisvogar. Móta skal land og gróðursetja tré til að draga úr ásýnd veggjarins og skapa vistvænt umhverfi að hafnarsvæðinu. Gróðurpekja, tré og runnar skulu einkenna yfirbragð bílageymslu og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

Lóð 1-6	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	6080	3890	Særð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	6880	4590	Bílageymslur
Byggingarmagn m ²	0	0	
Bílageymslur m ²	6880	4590	A+B rými, hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Bílageymslur fyrir lóðir á svæði 1 í Vogabyggð		
Skilmálar			Draga úr ónæði frá hafnarstarfsemi og hindra aðgengi
Fjöldi bílastæða stk.	40	0	Bílastæði á lóð
Fjöldi bílastæða stk.	275	183	Bílastæði í bílageymslu
Gróðurpekja m ²	5472	6080	90% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi



Bygging yfir jörðu að Stefnisvögi má mest vera 7 metra há. Nýta skal halla í landi fyrir innakstur í bílageymslu. Lóðarhavar ákveða fjölda og gerð bílastæða umfram lágmarks kröfur í byggingarreglugerð.



- Bílageymsla fyrir byggð á svæði 1 í Vogabyggð

