

ELLIDAARVOGUR - ÁRTUNSHÓFDI

BRYGGJUVERFI VESTUR

Deiliskipulag skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lofti



13.12.2017

13.04.2018 - brytt samráði við umsögn skipulagstulnaðs daga 9.4.2018 - 20.06.2018 - brytt - samráði við umsögn skipulagstulnaðs/bref til skipulagstulnaðs daga 17.8.2018 - umsögn skipulagstulnaðs/tilfyrirgjafi skipulagstulnaðs daga 14.09.2018 - brytt - samráði við umsögn skipulagstulnaðs



EFNISYFIRLIT

Samþykktar- og staðfestingarferli	4
1 DEILISKIPULAG	6
1.1 Hönnun og uppdrættir	8
1.2 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir	8
2 FORSENDUR	9
2.1 Landnýting – byggingarmagn – þéttleiki	9
2.2 Fyrirliggjandi lóðir	10
2.3 Núverandi byggingar, notkun og byggingarár	11
3 HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ	12
3.1 Hönnun bygginga	12
3.1.1 Hæðir húsa	14
3.1.2 Inngangar og aðgengi	14
3.1.3 Kjallarar og bílakjallarar	14
3.1.4 Útlitshönnun húsbygginga	15
3.1.5 Litatónar og uppbot í litum og efnisvali	16
3.1.6 Byggingareitir og uppbot í formi húsbygginga	16
3.1.7 Rof í randbyggðina	17
3.1.8 Svalir, svalgangar og skyggni	17
3.1.9 Þök	17
3.1.10 Sneiðingar	18
3.1.11 Kennileiti	22
3.1.12 Byggingarefni	23
3.1.13 Skilti	23
3.1.14 Loftræsting	23
3.2 Lóð	24
3.2.1 Sérafnotafletir	25
3.2.2 Gróður og ofanvatnslausnir	26
3.2.3 Regngarðar	27
3.2.4 Gróðurþekja	27
3.2.5 Gróður á þakflötum	28
3.2.6 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	30
3.2.7 Bíla- og hjólastæði	32
3.3 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	33
3.4 Hljóðvist	33
3.5 Meðhöndlun úrgangs	34
3.6 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð	35
4 SÉRSKILMÁLAR	36
Lóð A	38
Lóð B	40
Lóð C	42
Lóð D	44
Lóð E	46
Lóð F og M	48



Lóð G	50
Lóð H	52
Lóð I	54
Lóð J	56
Lóð G	58
Lóð H	60
Lóð I	62
Lóð J	64

5 SKIPULAGSUPPDRÆTTIR OG SKILMÁLAR 68

MYNDASKRÁ

Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar	5
Mynd 2. Deiliskipulagsuppdráttur	6
Mynd 3. Lykilmynd lóða	7
Mynd 4. Landnotkun	9
Mynd 5. Núverandi lóðir	10
Mynd 6. Núverandi byggingar, notkun og lóðir	11
Mynd 7. Yfirbragð bygginga	12
Mynd 8. Byggðamynstur	13
Mynd 9. Dæmigert snið - hæðir	14
Mynd 10. Dæmigert snið - bílakjallarar	14
Mynd 11. Fyrirmyndir húsbyggingar	15
Mynd 12. Fyrirmyndir lita	16
Mynd 13. Fyrirmyndir uppbot	16
Mynd 14. Uppbot	17
Mynd 15. Fjölbreytileg þakform	17
Mynd 16. Lykilmynd	19
Mynd 17. Kennileiti	22
Mynd 18. Lóðir	24
Mynd 19. Fyrirmyndir lóðir	25
Mynd 20. Ofanvatnslausnir	26
Mynd 21. Fyrirmyndir regngarðar	27
Mynd 22. Græn þök og gróður	28
Mynd 23. Fyrirmyndir þakgarðar	29
Mynd 24. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	30
Mynd 25. Fyrirmyndir leiksvæði	31
Mynd 26. Bíla og hjólstaði	32
Mynd 27. Fyrirmyndir djápgámar	34

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1.	7
TAFLA 2.	10
TAFLA 3.	10

SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGAFERLI

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslegar nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og samgönguráði þann 22.8 2018 og í Borgarráði þann 30.8 2018

Tillagan var auglýst frá 5.1 2018 með athugasemdafresti til 16.2 2018
 Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Björn Atlmann



Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar

Byggðarmynstur deiliskipulagssvæðisins er í gögnum þessum sýnt í samhengi við rammaskipulag svæðisins, sem ekki hefur lögformlegt gildi, en er leiðbeinandi fyrir síðari deiliskipulagsáfanga. Nánar er fjallað um rammaskipulag svæðisins í 1.kafla Almennrar greinargerðar og skilmála fyrir innviði.

1. DEILISKIPULAG



Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð eru almennir skilmálar ásamt í sérskilmálar fyrir hverja lóð. Gerð er þar grein fyrir notkun og starfsemi, hæðum húsa, byggingarreitum, byggingarmagn, uppbroti o.fl. Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými. Hins vegar er byggingarmagn neðanjarðar skilgreint fyrir A+B rými og er þar átt við bílakjallara, geymslur og stoðrymi. Í sérskilmálum fyrir hverja lóða kemur fram fjöldi íbúða og bílastæða auk sérstaka kvaða. Einnig koma þar fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir. Í TÖFLU 1 má sjá áætlað byggingarmagn fyrir hverja lóð.



Mynd 3. Lykilmynd lóða

TAFLA 1

Lóð	stærð lóðar m ²	Bygg.magn núverandi	Bygg.magn ofanjarðar (A rými)	Bygg.magn ofanjarðar (B rými)	Bygg.magn neðanjarðar (A+B)rými	Heild.Bygg.mag samtals	Hámarks fjöldi íbúða	Bílastæði innan lóðar	Bílastæði borgarlandi	Starfsemi	Hæðir hámark
A	2.748	0	2.330	430	780	3.540	29	28	4	íbúðir	3
B	9.090	0	9.780	1.060	2.920	13.760	124	101	20	íbúðir	4
C	7.888	0	11.250	1.180	6.310	18.740	112	108	19	íbúðir	4
D	6.471	0	8.780	950	4.130	13.860	88	80	19	íbúðir	4
E	7.716	0	10.880	1.030	5.980	17.890	89	89	34	íbúðir/leiks./verslun	5
F	103	0	103	10	0	113	0	0	2	verslun	1
G	5.983	0	7.590	810	3.250	11.650	75	75	4	íbúðir	4
H	4.588	0	8.180	860	3.930	12.970	82	71	25	íbúðir	4
I	5.170	0	8.660	900	4.450	14.010	85	79	24	íbúðir	4
J	1.184	0	1.330	100	340	1.770	11	17	0	íbúðir	5
K	3.630	0	4.790	430	2.500	7.720	40	40	10	íbúðir	3
L	7.823	0	10.240	950	5.320	16.510	85	74	17	íbúðir	7
M	1.900	0	3.110	250	1.900	5.260	13	40	17	íbúðir/verslun	5
N	10.446	0	4.850	390	1.940	7.180	0	0	46	skóli	3
O	2.853	1.613	2.040	170	850	3.060	0	28	0	atvinna/menning	3
S1	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S2	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S3	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S4	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
77.713	1.613	93.977	8.030	44.600	148.097	833	830	241			

Bílastæði í borgarlandi eru alls 262. Umfram bílastæði í borgarlandi eru 21.

1.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

Kynna skal uppbyggingu á lóðum með eftirfarandi hætti:

- Fyrirspurnarerindi – frumhönnun uppdrættir í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa og fyrirkomulagi lóða, inngöngum, innkeyrslum í bílakjallara og tengsl við almenningsrými. Þar skal koma fram val á byggingarefnum. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgörðum, gróðurfari og trjárækt. Fyrirspurnarerindi þarf að berast nokkru áður en endanleg hönnun.
- Byggingarleyfisumsókn er heimilt að skila inn að fenginni jákvæðri umsögn við fyrirspurnarerindi.
- Séruppdráttur unnin af landslagsarkitekt fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgörðum, gróðurfari og trjárækt.

Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum. Sækja skal um byggingaleyfi fyrir öllum framkvæmdum, einnig minniháttar framkvæmdum utanhúss sem undanþegnar eru byggingarleyfi skv. liðum d-j í gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar.

1.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ, LÓÐIR OG BYGGINGARREITIR

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera að öllu leiti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum. Almennt hafa lóðir byggingarreit upp að lóðarmörkum og er með bindandi byggingarlínu. Byggingarreitir eru rofnir á öllum hliðum lóða til að auðvelda aðgengi inn í innigarða og draga úr skuggavarpi í götu- og garðrými.

Bindandi byggingarlína þýðir að ekki megi rjúfa byggingu á því svæði sem bindandi byggingarlína afmarkar nema annað sé tilgreint í skilmálum.

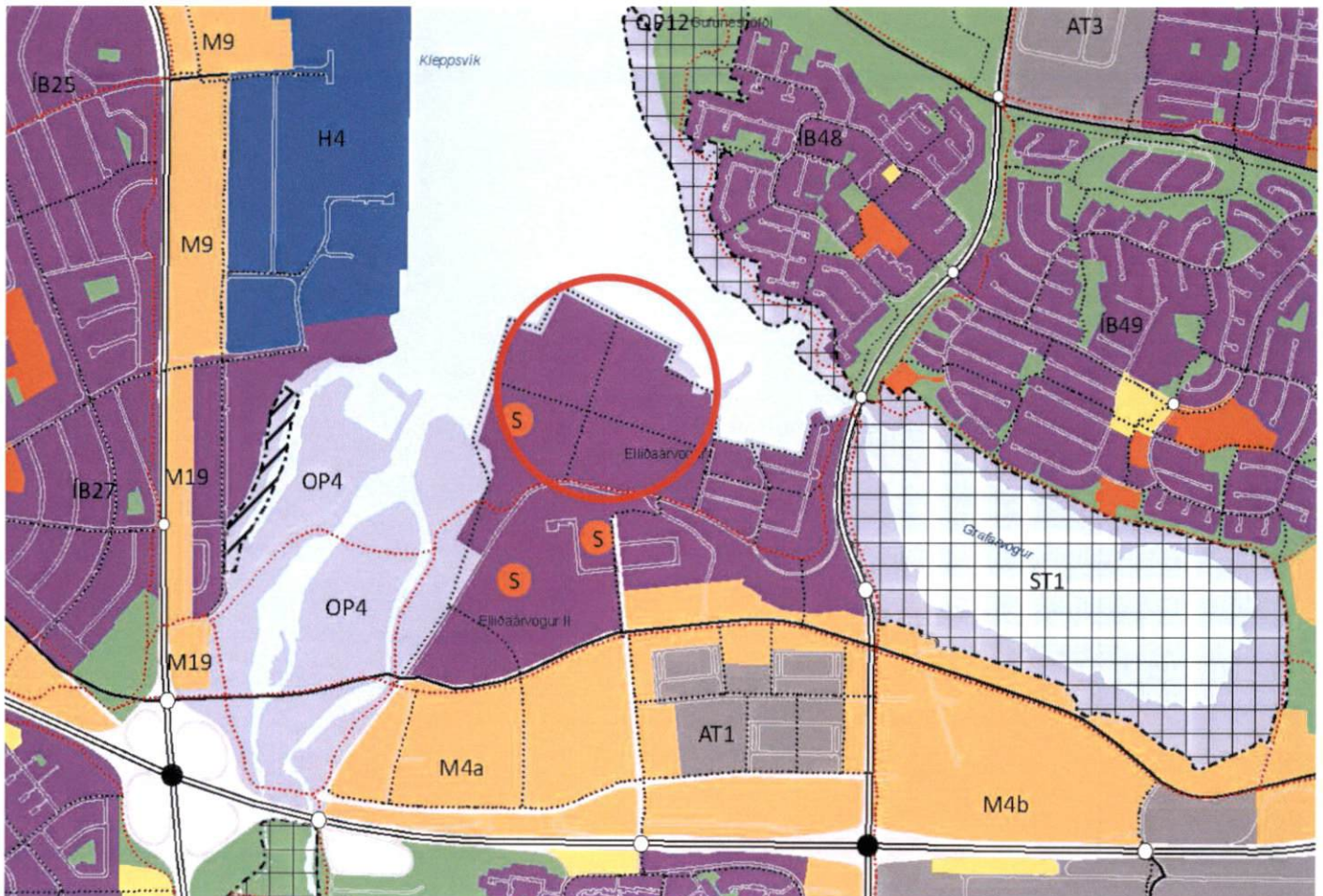
Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Gerður er fyrirvari um að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og kvaðir.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G). Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

Víðeigandi kvaðir koma fram á mæliblöðum.

2 FORSENDUR

2.1 LANDNÝTING, BYGGINGARMAGN OG ÞÉTTLEIKI



Mynd 4. Landnotkun

Deiliskipulagssvæðið Bryggjuhverfis vestur er 14 ha. að stærð og gerir ráð fyrir íbúðabyggð ásamt tilheyrandi nærbjónustu.

Gert er ráð fyrir 102.007 m² nýbygginga ofanjarðar (A rými + B rými). Auk þess má gera ráð fyrir allt að 44.600 m² í niðurgrofnum eða hálf-niðurgrofnum kjöllum sem nýta má sem bílakjallara og stoðrymi.

Núverandi byggingar á svæðinu eru 4.133,3 m². Þær verða fjarlægðar eða fá nýtt hlutverk. Byggingar við Sævarhöfða 31 njóta hverfisverndar.

Í sérskilmálum hvernar lóðar koma fram hámarks byggingarmagn, hæð húsa, fjöldi íbúða og bílastæða, starfsemi, kröfur um útfærslu garðryma, uppbrot bygginga og aðrar kvaðir.

2.2 FYRIRLIGGJANDI LÓÐIR



Mynd 5. Núverandi lóðir

Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi. Við gildistöku deiliskipulags Bryggjuhverfi vestur falla lóðarmörk núverandi lóða nr. 31 og 33 við Sævarhöfða sjálfkrafa úr gildi. Í TÖFLU 2 má sjá yfirlit fyrirliiggjandi lóða á skipulagssvæðinu en í TÖFLU 3 má sjá yfirlit núverandi bygginga svæðinu samkvæmt fasteignarskrá.

Ný götuheiti og húsnúmer verða til við gildistöku deiliskipulags og gerðir verða nýir lóðarleigusamningar við lóðarhafa.

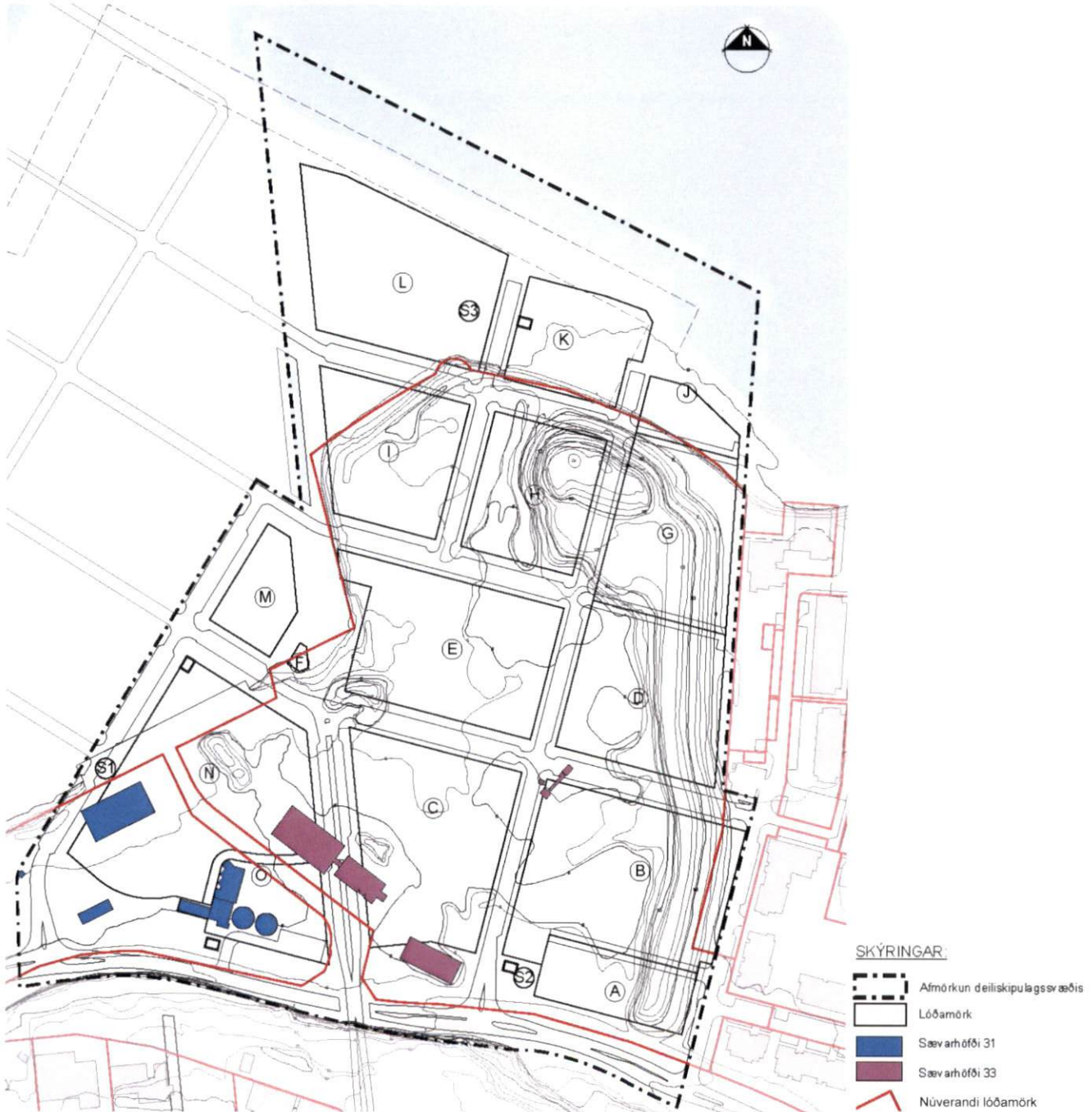
TAFLA 2

Landnúmer	Staðgreinir	Heiti	Notkun	Lóð m ²
110503	0-1-4021401	Sævarhöfði 31	lónaðar og athafnalóð	12.942
110504	0-1-4022401	Sævarhöfði 33	Viðskipta og þjónustulóð	75.941
				88.883

TAFLA 3

Landnúmer	Matshluti	Fastanúmer	Heiti	Notkun	Bygg.ár	Birt stærð m ²
110503	01-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	verslun, skrifstofa	1975	109,2
110503	02-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	sementsv. geymsla	1967	620,0
110503	03-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	birgðageymir	1967	113,0
110503	04-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	birgðageymir	1967	113,0
110503	05-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	pökkunarstöð	1968	609,0
110503	06-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	stigagangar	1968	307,0
110503	07-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	skrifstofa	1966	23,0
110503	09-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	dæluhús	1967	5,0
110503	11-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	sementsv. Þvottarplan	1967	157,0
110503	14-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	mötuneyti	1972	471,0
110504	01-0101	204-2842	Sævarhöfði 33	skrifstofa	1972	395,3
110504	02-0101	204-2842	Sævarhöfði 33	Artunsh Björgun hf	1972	827,0
110504	03-0101	204-2842	Sævarhöfði 33	vörugeymsla	1994	383,8
						4.133

2.3 NÚVERANDI BYGGINGAR , NOTKUN OG BYGGINGARÁR



Mynd 6. Núverandi byggingar og lóðir

Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags þurfa margar núverandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu að víkja, að undanskildum byggingum sementsverksmiðju að Sævarhöfða 31; siló ásamt þökkunarstöð og afgreiðsluhúsi sem eiga að standa (mhl. 3-6 og 14), þar sem þær njóta verndar í rauðum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi.

3 HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar og skilmála fyrir innviði, sem er sérhefti. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

Byggðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og starfsemi eru skilgreind fyrir hverja lóð í sérskilmálum.



Mynd 7. Yfirbragð bygginga

3.1 HÖNNUN BYGGINGA

Krafa er gerð um viðeigandi fagmenntun hönnuða bygginga, innviða og mannvirkja. Hönnunarstjórar bygginga, og mannvirkja eins dreifstöðva skulu vera arkitektar eða sambærilegt.

Til að stuðla að fjölbreytni og uppbroti í byggðamynstri er gerð krafa um að sama arkitektastofa/mannvirkjahönnuðir fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðliggjandi lóðum innan deiliskipulagssvæðisins.

Lögð er áhersla á 3 - 5 hæða randbyggð þar sem húsaröð í jaðri lóðar umlykur garðrými. Jafnframt er lögð áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja lægstu byggðina í suð - vestur horni hvers reits. Byggð rís frá suðvestri til norðausturs. Lóðir sem standa við strandlínu til norðurs hafa garðrými sem opnast til sjávar.

Á lóð E er gert ráð fyrir að atvinnuhúsnæði á jarðhæðum íbúðabygginga sem snúa að Bryggjutorgi. Einnig er heimilt að staðsetja leikskóla á lóðinni.

Á lóð F og M er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð en íbúðarhúsnæði á á efri hæðum.

Á lóð N er gert ráð fyrir skóla en á lóð O atvinnu- og/eða menningarstarfsemi.

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

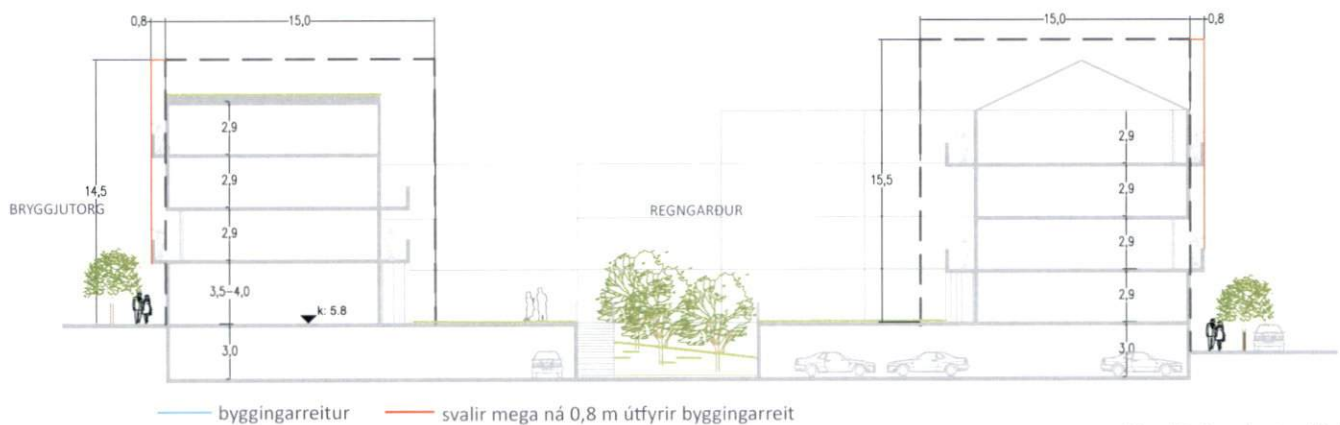


Hámarks hæð húsa er skilgreind með málsetningu og fjölda hæða og skal ekki vera hærri en kemur fram í sérskilmálum.

3.1.1 HÆÐIR HÚSA

Almennt skal miðað við að salarhæð í íbúðarhúsnæði verði ekki minni en 2,9 m. Salarhæð húsnæðis sem nýta má sem atvinnuhúsnæði verði a.m.k. 3,5 m en skal þó vera í hæð sem hentar til aðgengis beint frá götu. Fyrstu hæð íbúðahúsa skal lyft frá götu um 0,5 - 1,2 m eða að hæðarkóta inngarðs ofan á bílakjallara. Með því myndast sökkull undir íbúðabyggingum.

Í sérskilmálum eru gefnar upp hámarks hæðir húsa og mega efstu brúnir útveggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss. Slíkar þakbyggingar skulu vera í að lágmarki 2 m fjarlægð frá götu og skulu vera að hámarki 5% þakflatar viðkomandi byggingar.



Mynd 9. Dæmigert snið - hæðir

3.1.2 INNGANGUR OG AÐGENGI

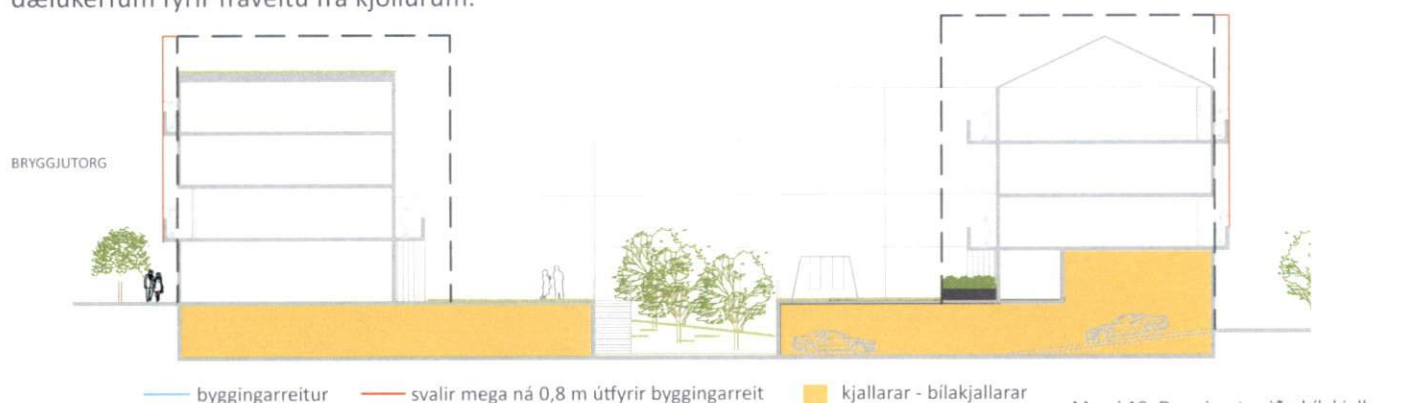
Á fyrstu hæð við Bryggjutorg er gerð krafa um virkar framhliðar og að minnst 60% götuhliðar húsnæðis hafi glugga að götu og henti fyrir atvinnustarfsemi eins og verslun og þjónustu. Gerð er krafa um að rými á jarðhæð sem snúi út að Bryggjutorgi hýsi verslun eða þjónustu. Allt íbúðarhúsnæði skal hafa aðalinngang frá götu og allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang við innganga húsnæðis.

3.1.3 KJALLARAR OG BÍLAKJALLARAR

Bílakjallarar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilmálum. Almennt er miðað við að gólf bílajakjallara verði um 1,8 m neðar en aðliggjandi götukóti, nánar tilgreint í sérskilmálum.

Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál bílajakjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðar rými fyrir bílajakjallara, stoðrými, tæknirými og geymslur. Sjá nánar í sérskilmálum hvernar lóðar.

Ekkert er gert ráð fyrir því að frárennsli frá bílajakjöllum ráði hæðarkótum fráveitukerfis. Því þarf að gera ráð fyrir dælukerfum fyrir fráveitu frá kjöllum.



Mynd 10. Dæmigert snið - bílajakjallarar

3.1.4 ÚTLITSHÖNNUN HÚSBYGGINGA

Ef horft er frá austri til vesturs, brúar Bryggjuhverfi vestur bil milli ásýndar núverandi Bryggjuhverfis annars vegar og fyrirhugaðrar byggðar í Vogabyggð hins vegar. Áhrifa gætir frá báðum þessum tveimur nágretta hverfum í skipulagi Bryggjuhverfis vestur.



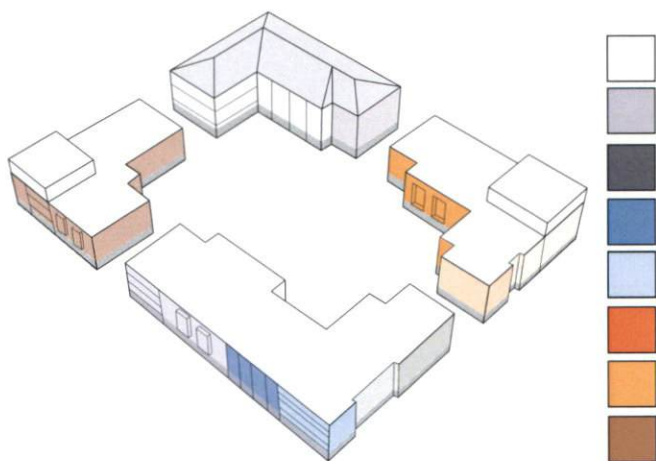
Mynd 11. Fyrirmyndir húsbýggingar

3.1.5 LITATÓNAR OG UPPBROT Í LITUM OG EFNISVALI

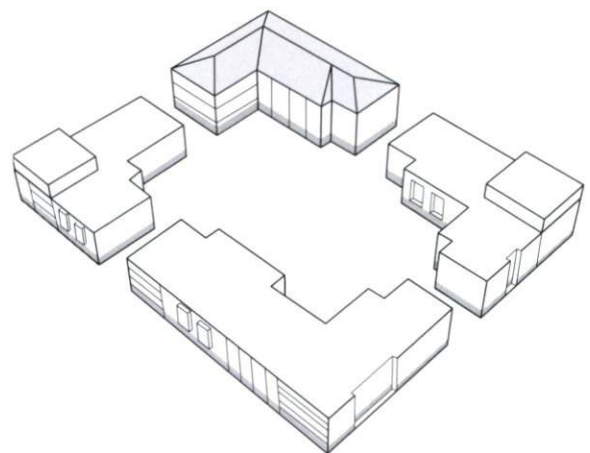
Almennt er gert ráð fyrir ljósum grunnlitum á húsum á deiliskipulagssvæðinu með eftirfarandi undantekningum:

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 15 m fresti nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.
- Sökkul skal meðhöndla með dekkri klæðningu, dekkri lit, eða grófari áferð en efri hæðir. Sjá nánar um hæð sökkuls í sérskilmálum
- Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit.
- Heimilt er að nota dökkan lit á 25% bygginga innan hvernar lóðar, nema annað sé sérstaklega tekið fram í sérskilmálum.

Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun á öllum byggingum innan hvernar lóðar



Mvnd 12. Dæmi um liti



Mvnd 13. Dæmi um uppbrot

3.1.6 BYGGINGAREITIR OG UPPBROT Í FORMI HÚSBYGGINGA

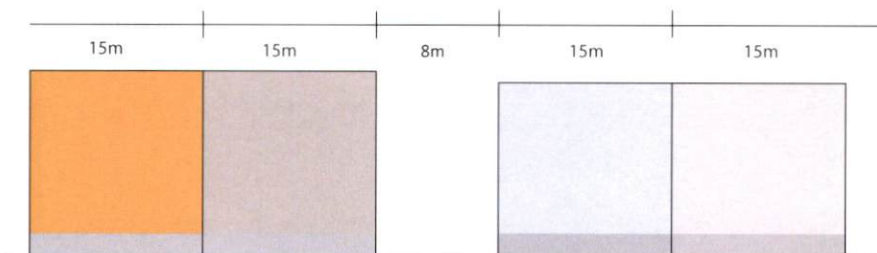
Byggingar skulu vera innan byggingareita og megin hlutar bygginga skulu fylgja bindandi byggingarlínum að götu að lágmarki 70% meðfram hverri hlið lóðar. Þó er mikilvægt að byggingar myndi ekki einsleitan og samfelldan flöt meðfram götu og því skal víkja frá bindandi byggingarlínum að götu með útskotum eða innskotum samkvæmt eftirfarandi:

- Víkja skal frá bindandi byggingarlínu að götu með innskotum á jarðhæð að lágmarki 10% hvernar úthliðar bygginga á jarðhæð. Innskot skulu vera að lágmarki 0,8 m frá bindandi byggingarlínu að götu til að teljast til ofangreindrar prósentu.
- Frávik frá bindandi byggingarlínu að götu skulu vera á bilinu 15 - 30% hvernar úthliðar bygginga á efri hæðum. Útskot mega að hámarki nema 0,8m frá bindandi byggingarlínu að götu.
- Almennt skal leitast við að staðsetja ofangreind innskot á jarðhæð og útskot á efri hæðum við úthorn húsa við gatnamót.
- Svalir geta talist til ofangreindra frávik frá bindandi byggingarlínu að götu. Nánar er fjallað um svalir í kafla 3.1.9.

3.1.7 ROF Í RANDBYGGÐINA

Gerð er krafa um rof í byggingarformum randbyggðarinnar þannig að aðgengi verði að gördum innan lóða frá öllum hliðum lóða. Lágmarksbreidd rofs í byggingarformum er 8 m.

Rof í hliðar randbyggðarinnar skulu vera 1 - 2 á hverri hlið. Staðsetning rofs er leiðbeinandi, en þó má ekki staðsetja rof nær úthorni lóðar en 12 m. RoF í byggingarformum skulu ná frá fyrstu hæð og upp úr, þannig að birtu verði hleypt á milli bygginga, ýmist út í aðliggjandi götu eða í inngarða. Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti og á skilmálaupprætti hverrar lóðar.



□ Kvöð um rof í byggingaformi á öllum hliðum — Kvöð um uppbot á að minnsta kosti 15m millibili

Mynd 14. Uppbot

3.1.8 SVALIR, SVALGANGAR OG SKYGGNI

Gæta skal samræmis við heildarútlit bygginga við útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skyggnum og skal útfærsla koma fram á aðaluppráttum. Svalir og skyggni á nýbyggingum mega ná 0,8 m út fyrir byggingareit og skulu svalir vera inndregnar að öðru leiti nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Lágmarkshæð frá jörðu undir slík útskot skal ekki vera lægri en lágmarkshæð undir svalir skv. byggingarreglugerð.

Svalgangar eru óheimilir meðfram götuhliðum bygginga. Heimilt er að staðsetja svalgang á norð- og austlægum húshliðum sem snúa inn í inngarða, þó aðeins á 50% þeirra húshliða sem snúa til norðurs eða austurs, nema annað komi fram í sérskilmálum. Sólskálar á jarðhæð eru óheimilir.

3.1.9 ÞÖK

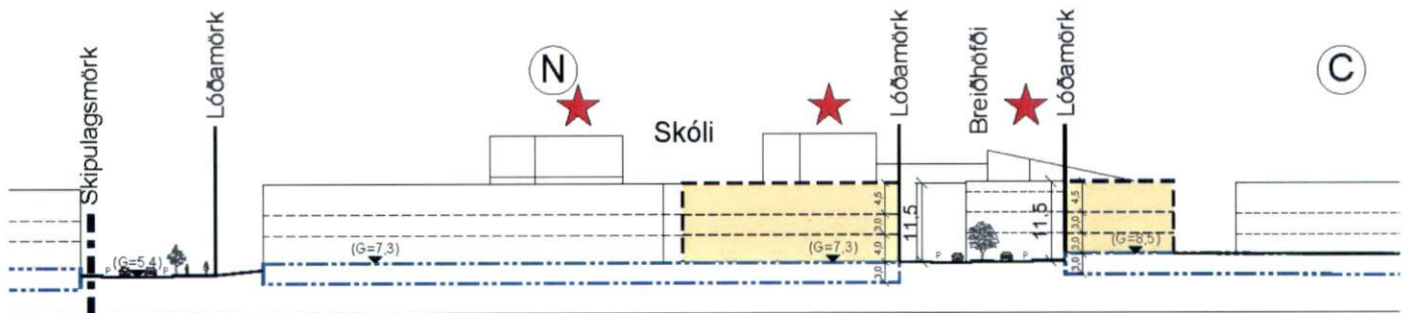
Almennt er gert ráð fyrir flötum þökum á skipulagssvæðinu með lágmarkshalla 1:40 og gróðurþekju á þakflötum. Þó eru kröfur á einstaka lóðum eða byggingum um hallandi þakform. Staðsetning hallandi þaka og mænisstefna er bindandi en útfærsla húsa er leiðbeinandi. Gert ráð fyrir háu hlutfalli hallandi þakflata næst núverandi Bryggjuhverfi, en hlutfall hallandi þakflata fer minnkandi eftir því sem nær dregur Breiðhöfða.

Þar sem þök eru hallandi og með mæni skal þakhalli vera á bilinu 17 - 25 gráður nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Einhalla þök skulu halla til samræmis við upprætti í sérskilmálum og með lágmarkshalla upp á 14 gráður nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Sjá nánar í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

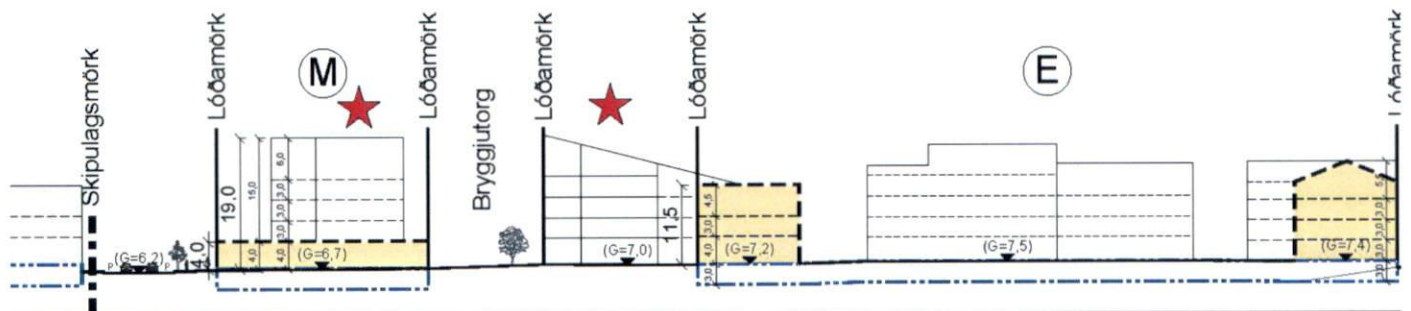


Mynd 15. Fjölbreytileg þakform

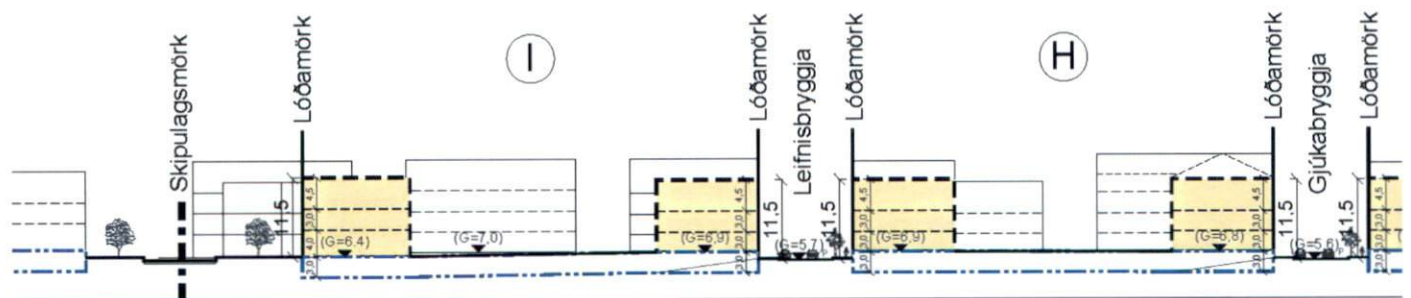
3.1.10 SNEIÐINGAR



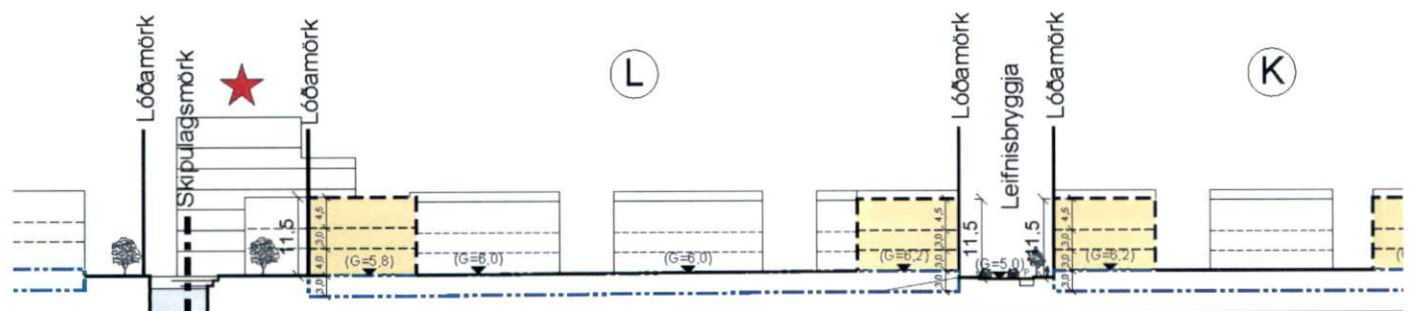
Snið 1



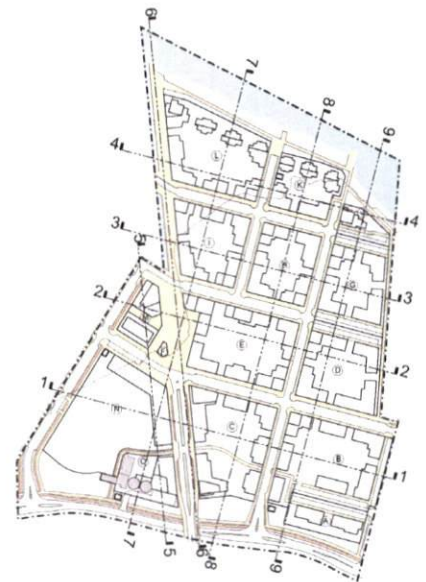
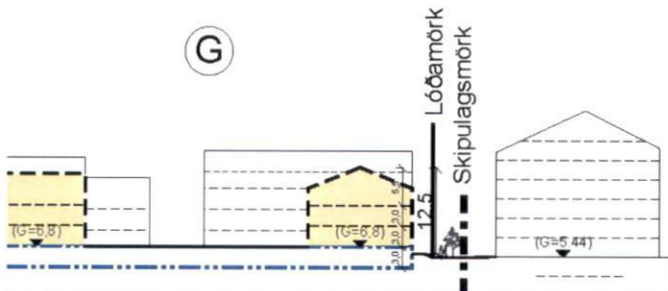
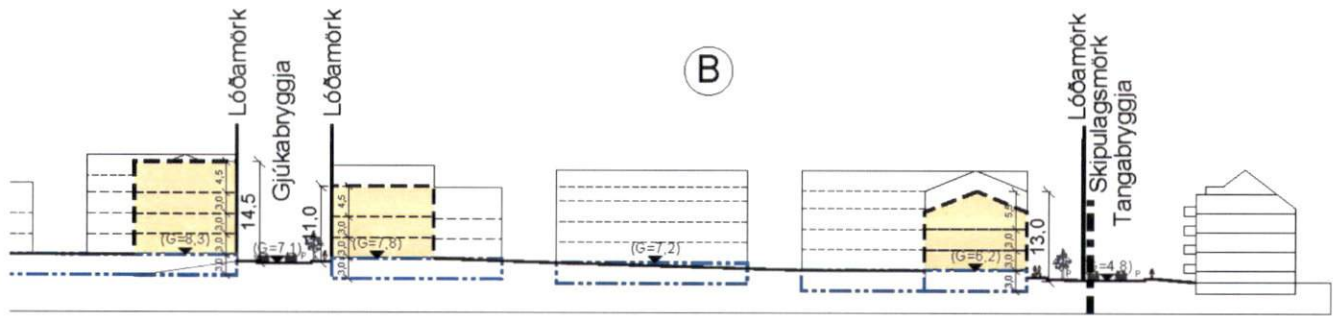
Snið 2



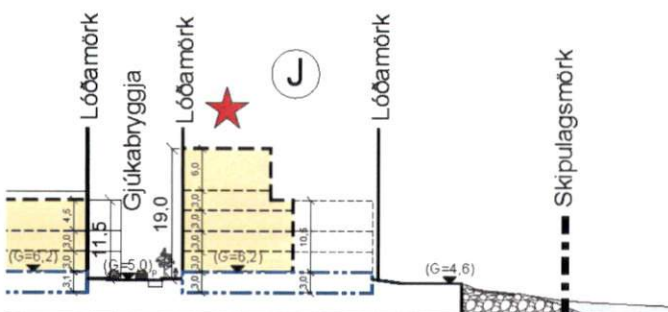
Snið 3



Snið 4

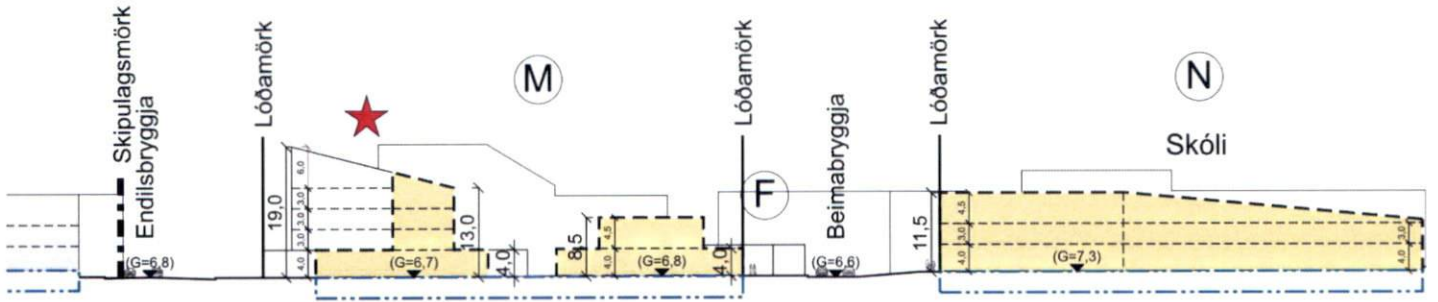


Mynd 16. Lykilmynd

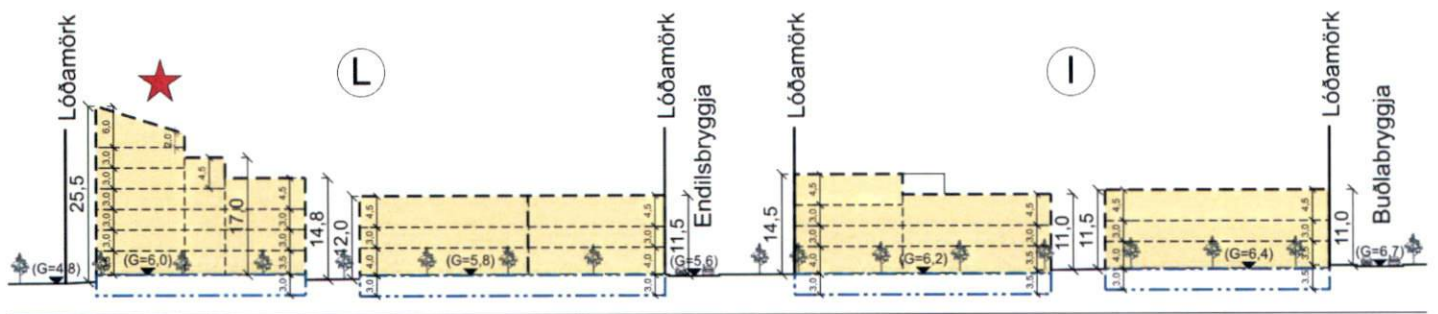


SKÝRINGAR:

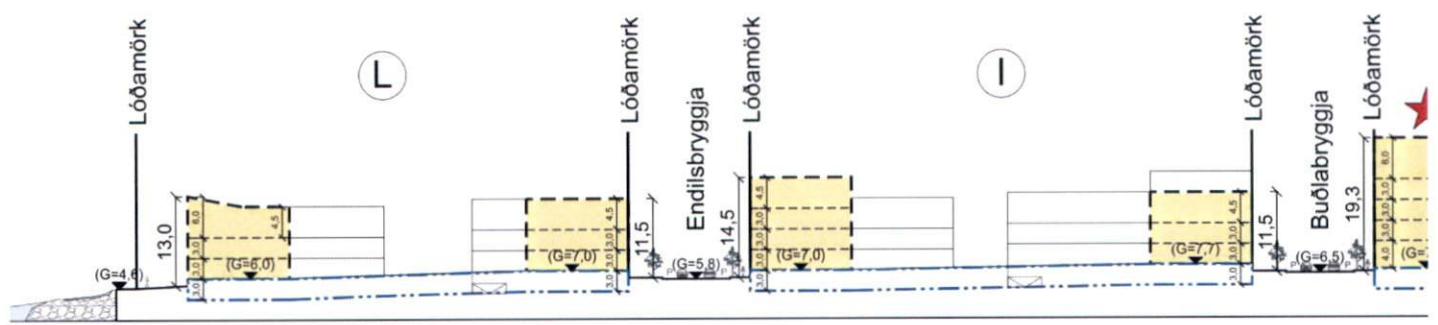
- Afmörkun deiliskipulagsvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarrettur
- Byggingarrettur kjallara og bílakjallara
- Núverandi byggingar
- Fyrirhugaðar byggingar úr ramma skipulagi
- Kennileiti



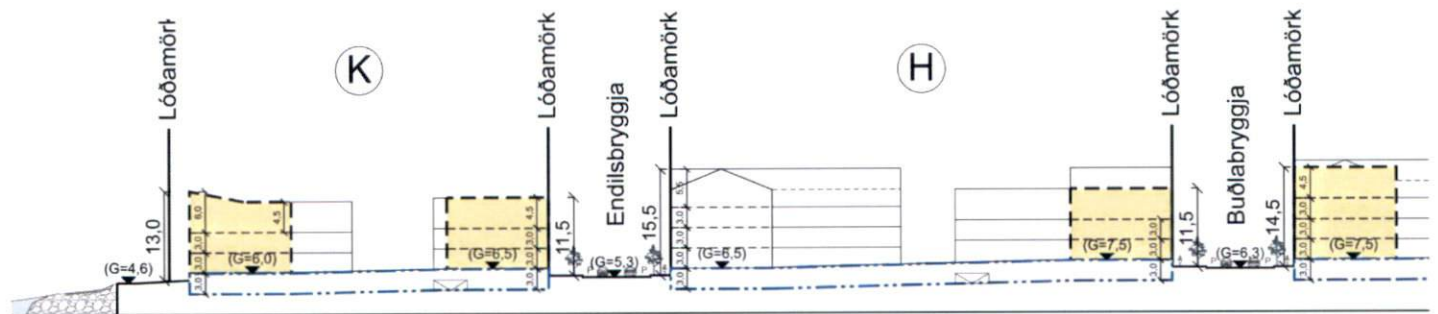
Snið 5



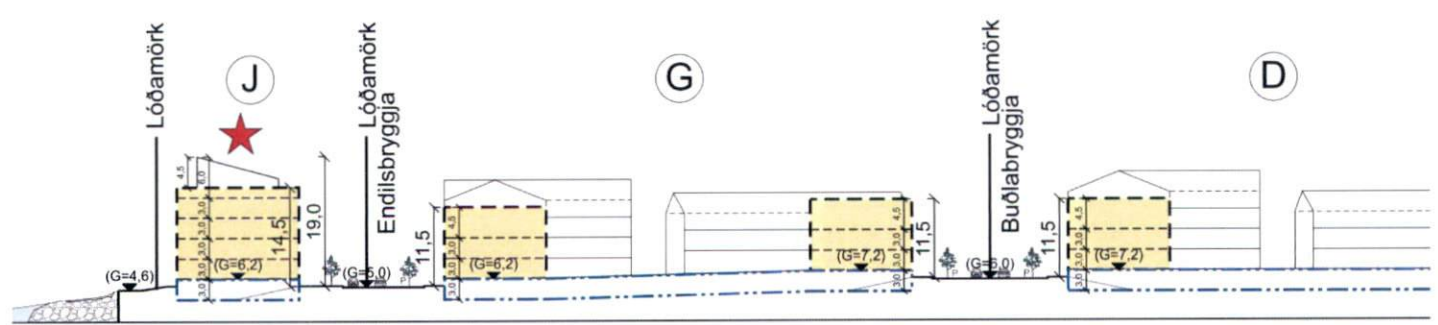
Snið 6



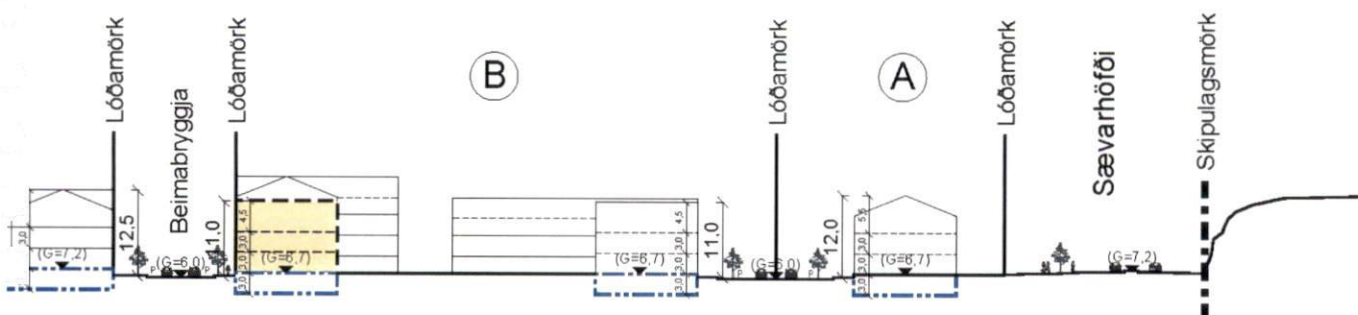
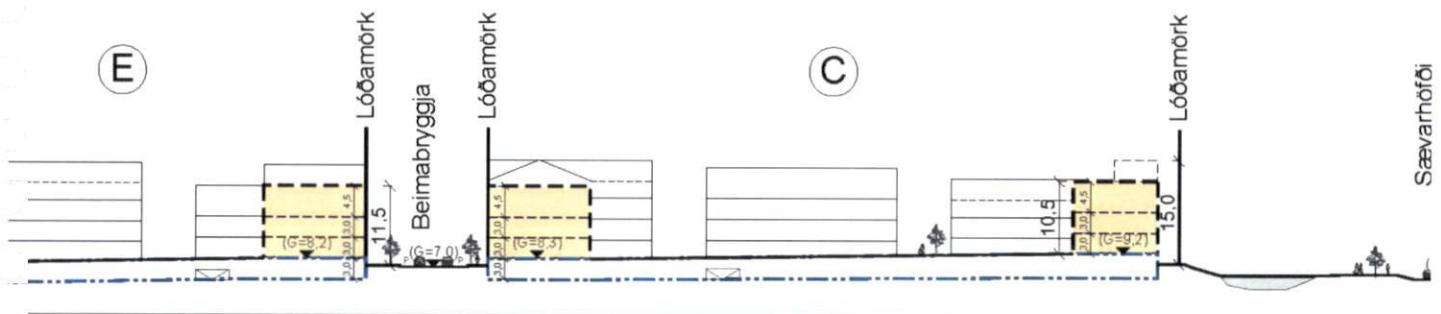
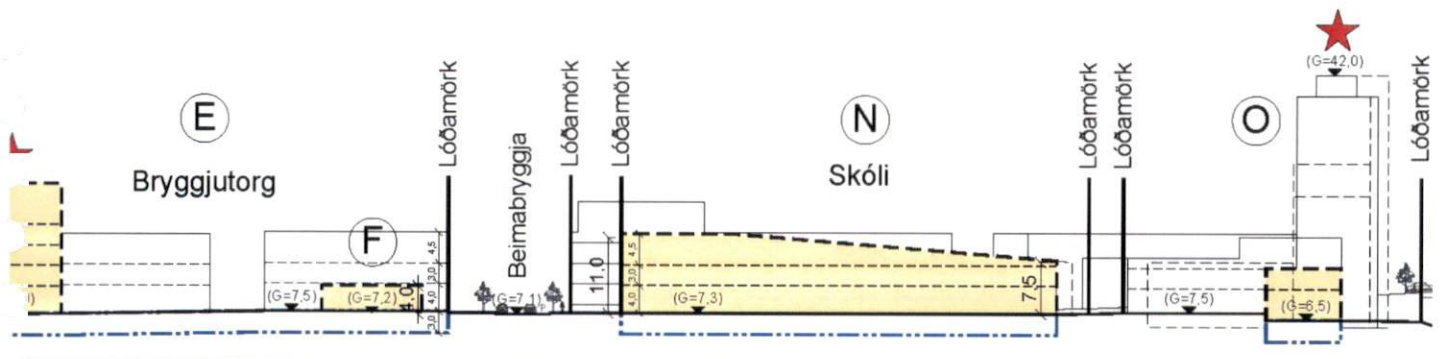
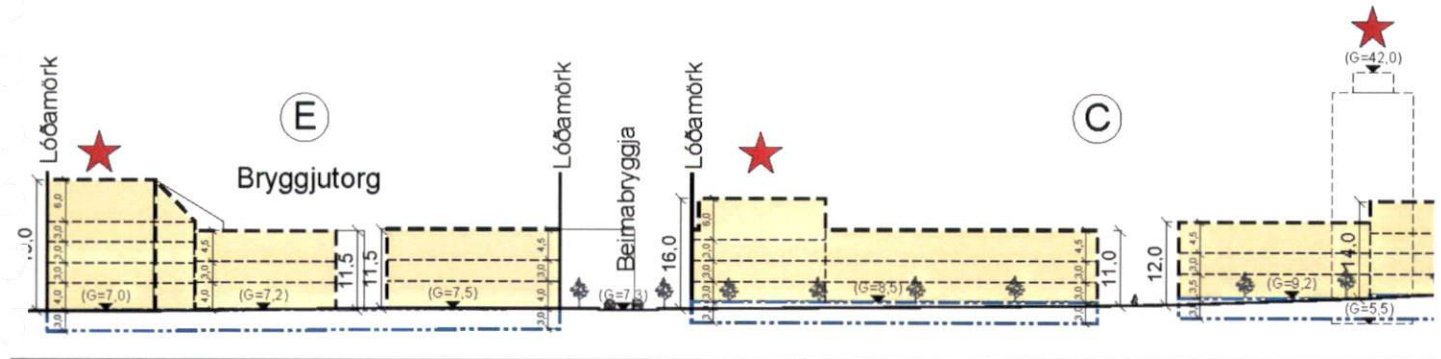
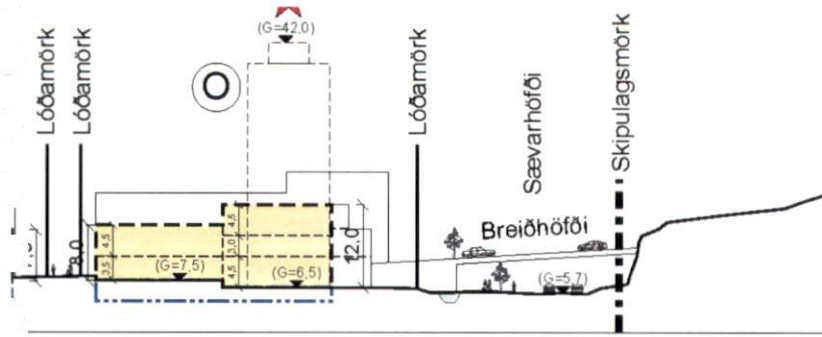
Snið 7



Snið 8



Snið 9



3.1.11 KENNILEITI



Kennileiti eru almennt hærri en nálægar byggingar og skulu þær fara í hámarkshæð. Að núverandi mannvirkum undanskildum, eru kennileiti með einhalla þaki og ramma inn sjónása. Vanda skal sérstaklega efnisval og útfærslu nýbygginga sem bera kennileiti og þau skulu vera einangruð og klædd að utan með vandaðri klæðningu. Ekki er heimilt að nota bárujárn eða báruklæðningar sem útveggjaklæðningar kennileitisbygginga.

Heimilt er að útskot fyrir ofan 2. hæð fari lengra út en skilmálar segja til um, allt að 1,6 m út frá bindandi byggingarlínu frá lóðamörkum og skal nýta þá heimild að fullu með að minnsta kosti 2 útskotum á hverri kennileitisbyggingu. Annars gilda almennir skilmálar um uppbotr samkvæmt kafla 3.1.6.

3.1.12 BYGGINGAREFNI

Lögð er áhersla að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfis-sjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er haft að leiðarljósi til að meta visthæfi þeirra.

Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhráefna og óendurvinnanlegra efna. Æskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfsvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrifum.

Notkun mengandi og heilsuspillandi byggingarefna sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma er óheimil. Einnig er óheimilt að nota utanhússklæðningar og útimálningu sem innihalda zink, blý og kopar.

3.1.13 SKILTI

Skilti eru aðeins leyfð á fyrstu hæð atvinnuhúsnæðis við Bryggjutorg. Skiltaflötur hvers atvinnuhúsnæðis má að hámarki vera 2m². Blikkandi ljósaskilti eða sterk LED lýsing eru óheimil. Gera skal ítarlega grein fyrir skiltum og merkingum atvinnuhúsnæðis á aðaluppdráttum.

3.1.14 LOFTRÆSTING

Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunnar, frá jarðhæð og upp úr þaki vegna mögulegrar starfsemi á líftíma byggingar.

Utanáliggjandi rör og stokkar sem ekki falla að heildarhönnun húsa eru óheimil. Við frágang útloftunnar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þakgörðum í a.m.k. 10m fjarlægð. Gera skal grein fyrir loftræstingu, lagnaleiðum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

3.2 LÓÐ



Skipulag Bryggjuhverfi vesturs er byggt á 3 - 5 hæða randbyggð þar sem samfelld húsaröð í jaðri lóðar umlykur garð sem er nýttur sem leik- og dvalarsvæði. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður, leik- og dvalarsvæði, djúpgáma, sorpgeymslur, sérafnotafleti, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt fyrir byggðina. Þar sem gert er ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum fyrir bílakjallara skulu þeir staðsettir og hannaðir sem hluti af byggð og þess gætt að þeir falli vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð.

Lóðaruppdráttur, unnin af landslagsarkitekt /löggiltum lóðarhönnuði/ eða sambærilegt, sem sýnir skipulag og hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Á lóðaruppdrætti skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bílageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kveðið er á um í byggingarreglugerð.

Djúpgáma skal staðsetja innan lóða en nánar er fjallað um djúpgáma í kafla 3.5.

3.2.1 SÉRNOTAFLETIR

Íbúðum getur fylgt sérafnotaréttur sem hluti af lóð eða þakgarði í sama gólfleti og viðkomandi íbúð.

Sérnotafletir á jarðhæð mega ná 3 m inn í inngarð viðkomandi lóðar frá útvegg.

Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á aðaluppdráttum og samofnir heildar útliti viðkomandi húss og þá einungis frá 2 hliðum, þ.e. hliðum sem snúa að aðliggjandi sérnotaflötum. Skjólveggir mega ekki ná lengra út en sem nemur ystu brún svala viðkomandi húss og mega ná upp undir svalir næstu hæðar fyrir ofan.

Ekki er heimilt að girða sérnotaflet af frá inngarði en heimilt er að skerma sérafnotaflet með gróðurkeri, allt að 0,6 m háu. Aðrir skjólveggir eru óheimilir. Gera skal grein fyrir sérnotaflötum í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.



Mynd 19. Fyrirmyndir lóðir

3.2.2 GRÓÐUR OG OFANVATNSLAUSNIR



Miðað er við að mest allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað í ofanvatnslausnum bæði innan lóðar og utan og er á ábyrgð lóðarhafa.

Gróður, regngarðar og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði. Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntu tegundum. Mikilvægt er að regngarður verði hluti af gróðurþekju og sé í beinni tengingu við jarðveg. Gróðurþekja og rætur trjáa binda vatn í jarðvegi og hafa jákvæð áhrif á loftgæði.

3.2.3 REGNGARÐAR

Innan hverrar lóðar skal vera regngarður. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílakjöllurum.

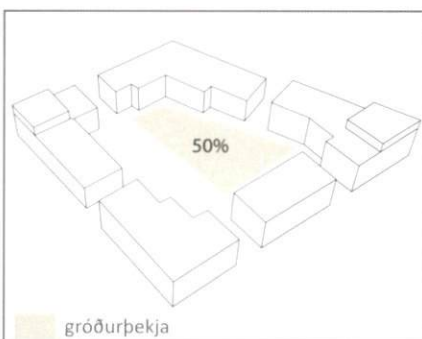
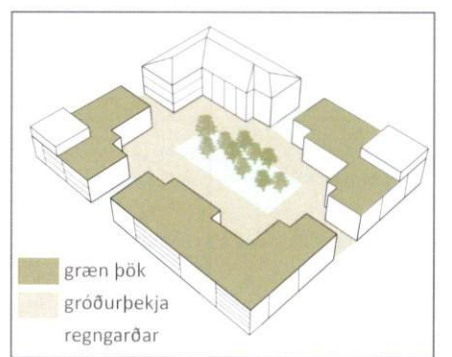
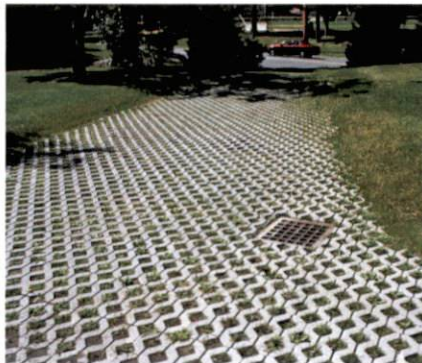
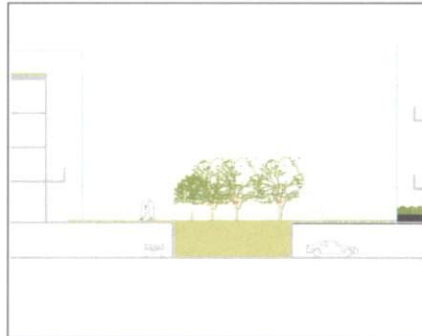
Í sérskilmálum er skilgreind lágmarksstærð regngarðs sem hlutfall af heildarstærð inngarðs viðkomandi lóðar.

Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífverur.

3.2.4 GRÓÐURÞEKJA

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti. Að frádregnum regngarði, skal að minnsta kosti 50% inngarðs lagður gróðurþekju.

Leiðbeinandi markmið er að 60 – 80% af lóðum verði útfærð með einhvers konar gróðurþekju að lágmarki 0,1 m þykku. Á það við um bæði þök og inngarða.



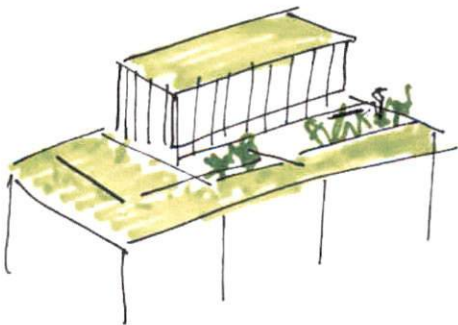
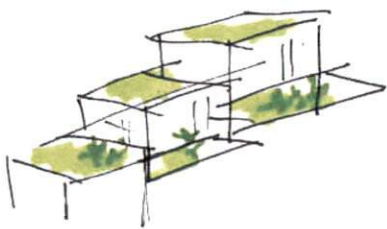
Mynd 21. Fyrirmyndir regngarðar

3.2.5 GRÓÐUR Á ÞAKFLÖTUM



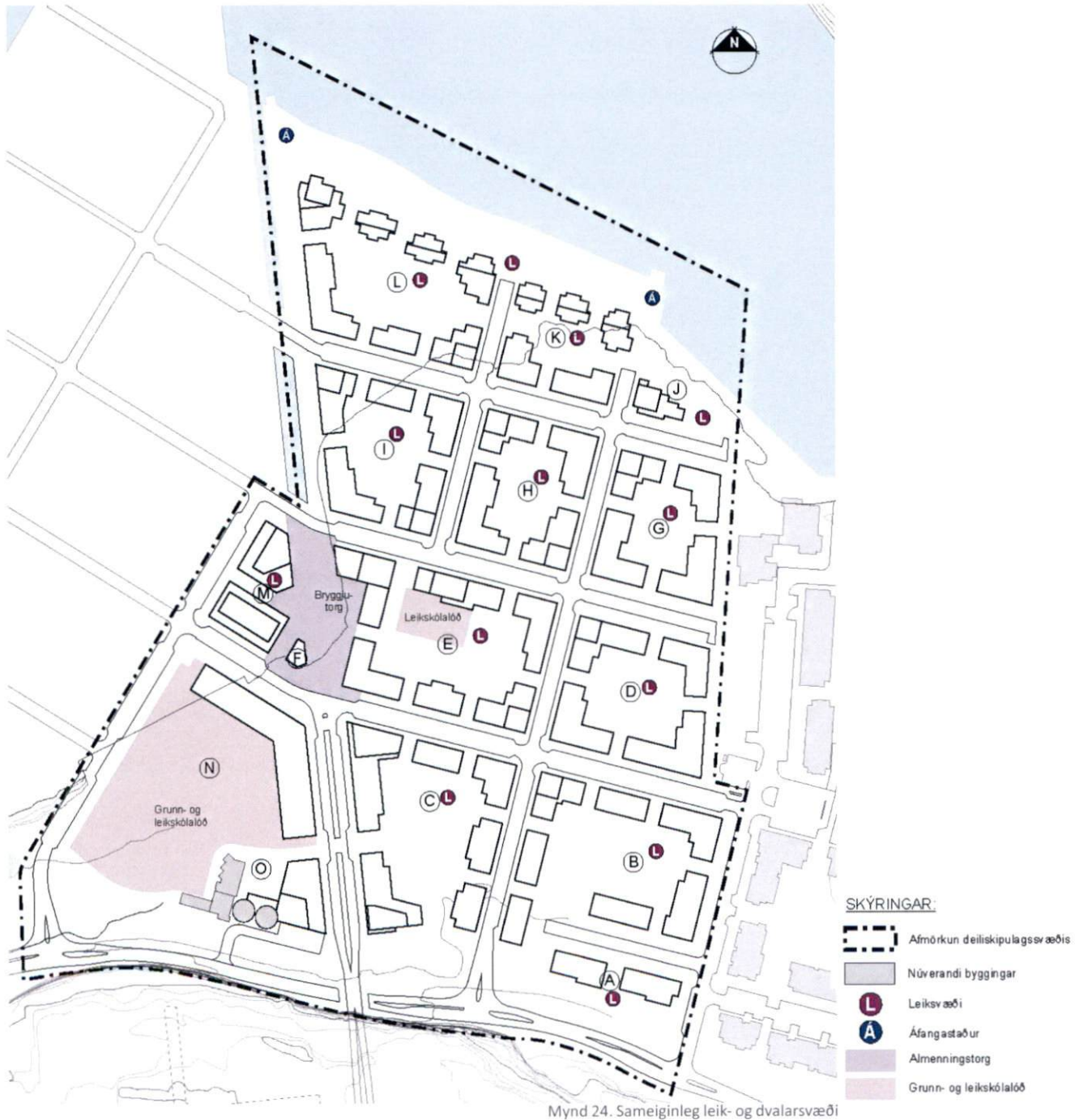
Þakfletir bygginga þaktir gróðri geta gegnt mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, geta stutt við lífríki og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi. Gróðurþekja á þaki getur safnað allt að 90% þess vatns sem lendir á því.

Þar sem gert er ráð fyrir gróðri á þökum húsbygginga skal hann vera að lágmarki 80% þakflatar.



Mynd 23. Fyrirmyndir þakgarðar

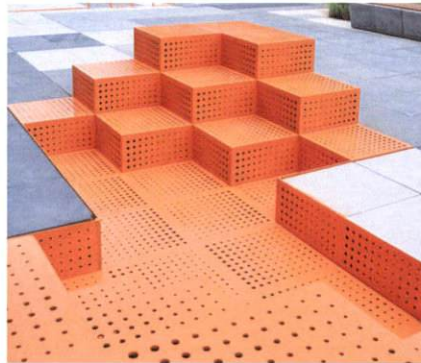
3.2.6 SAMEIGINLEG LEIK- OG DVALARSVÆÐI



Gera skal ráð fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum innan lóða og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildar hönnun lóðar.

Almennt skal staðsetja leiksvæði í inngörðum lóða og skulu leiksvæði vera aðgengileg öllum íbúum viðkomandi lóðar. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði má útfæra á jörðu eða sem þakgarða bilgeymsla eða bygginga þar sem ekki er inngarður á lóð.

Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla og huga skal að Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar.



Mynd 25. Fyrirmyndir leiksvæði

3.2.7 BÍLA OG HJÓLASTÆÐI Á LANDI



Í Bryggjuhverfi vestur er beitt tvíþættri nálgun við útfærslu bílastæða. Ákveðið hlutfall bílastæðaparfar lóða innan hverfisins er leyst með götustæðum á borgarlandi. Afganginn skulu lóðarhafar leysa innan lóða, ýmist í hálf-niðurgrofnum bílakjöllurum eða á landi. Ennfremur eru gestabílastæði í götu.

Bílastæði í borgarlandi

Götustæði í borgarlandi verða í eigu Reykjavíkurborgar og eru þau stæði til sameignlegra afnota fyrir allt hverfið. Óheimilt er að sérmerkja götustæði. Bílastæði við götu skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn eða grassteini. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði/pr íbúð og 1 bílastæði/pr 50 m² verslunnar og þjónustu nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Í sérskilmálum hverrar lóðar er tilgreint hversu mörg bílastæði lóðarhafi skuli útbúa innan lóðar. Jafnframt er tilgreint í sérskilmálum hvort stæði innan viðkomandi lóðar skuli vera í bílakjallara eða á landi.

Bílakjallarar

Leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu í bílakjallara er sýnd á deiliskipulagsupprætti og á skýringaupprætti.

Skábraut niður í bílakjallara skal vera lokuð og falla inn í form byggingar. Gerð er krafa um innkeyrsludyr á húshlið framan við skábraut niður í bílakjallara.

Bílakjallara skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðrymi og gróðurþekju. Við hönnun og útfærslu á bílakjallara skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílakjallara eða viðkomandi götureit.

Hjólástæði, hjólageymslur

Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar um hjólageymslur innan byggingareits. Auk þess skal í inngarði staðsetja hjólástæði sem þjónar viðkomandi lóð.

Gera skal grein fyrir bíla- og hjólástæðum á aðaluppráttum.

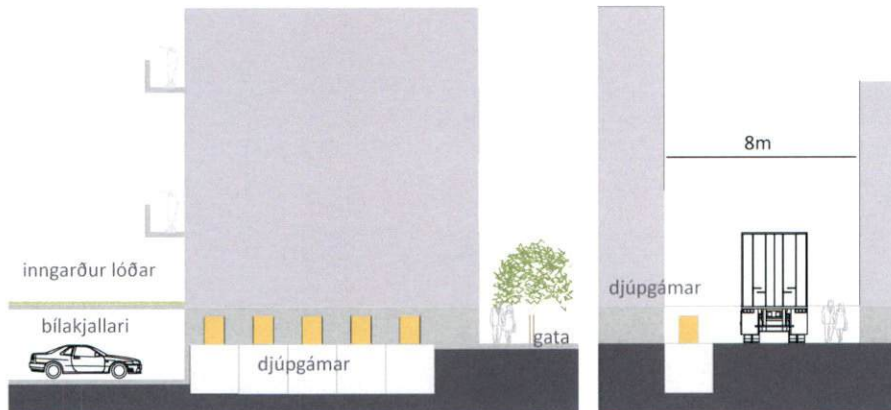
3.3 AÐGENGI SLÖKKVILIÐS OG NEYÐARBÍLA

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærrí 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 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.

3.4 HLJÓÐVIST

Vísað er til kafla 3.5 í almennri greinargerð varðandi hljóðvist.

3.5 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ HEIMILUM



Mynd 27. Fyrirmyndir djúpgámar

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulags-svæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs. Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva.

Úrgangur frá heimilum

Í Bryggjuhverfi vestur verður sorphlokkun og hirða úrgangs frá heimilum útfærð með djúpgámum nema annað komi fram í sérskilmálum. Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum, en til að byrja með verða þeir 3: blandaður úrgangur, pappír og plast. Djúpgámar skulu staðsettir innan lóða en aðgengi frá aðliggjandi götu skal vera greitt.

Hafa skal samráð við Skrifstofu umhverfisgæða hjá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar varðandi útfærslu djúpgáma.

Staðsetningar djúpgáma sem sýndar eru á deiliskipulagsupprætti og skýringaupprætti eru leiðbeinandi og geta færst með viðkomandi rofi í randbyggð. Hönnuðir lóðarhafa skulu útfæra djúpgáma innan lóða. Útfærsla djúpgáma skal koma fram á aðaluppdráttum og þar skal koma fram útlístan á hvaða húsnæði hver djúpgámaeining muni koma til með að þjónusta og fjöldi íbúða á bak við hverja djúpgámaeiningu.

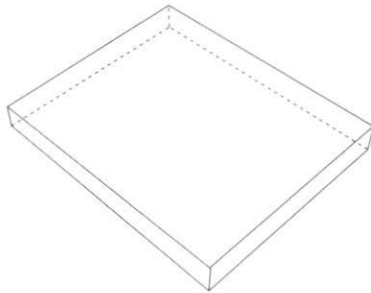
Djúpgámar skulu uppfylla kröfur ÍST-EN13071 og vera aðgangsstýrðir.

Tryggja skal að nægt rými verði til staðar fyrir hirðubíl þannig að hann standi ekki út á gangstétt. Jafnframt skal akstursleið að djúpgámum þola 25 tonna bíl.

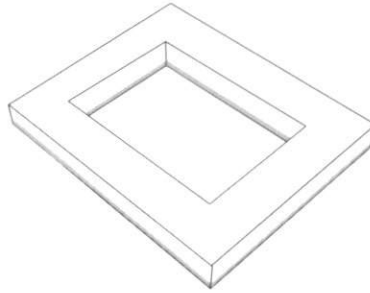
Úrgangur frá atvinnuhúsnæði

Við allt atvinnuhúsnæði á deiliskipulags-svæðinu skal gera ráð fyrir sorphöfudum í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Sorphöfudur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingareits og í aflokuðum rýmum sem skulu innbyggðar í byggingar.

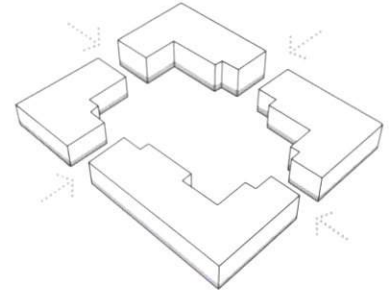
3.6 LEIÐARVÍSIR UM UPPBYGGINGU RANDBYGGÐAR



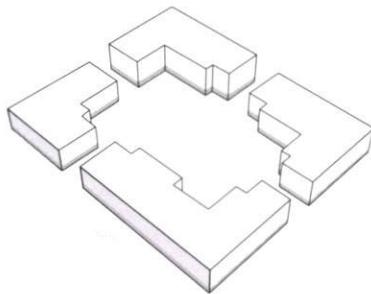
Lóðarmörk afmarka byggingareit randbyggðar.



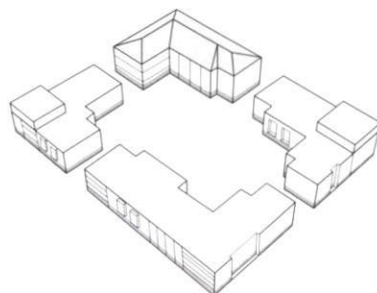
Gefið upp hámarksbyggingarmagn fyrir hverja lóð ásamt þak og og landkóta. Sökkull



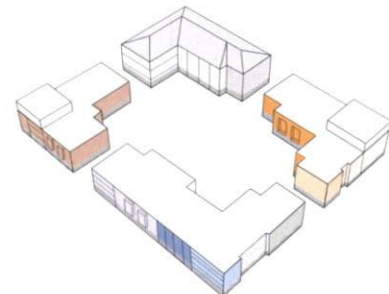
Gerð er krafa um aðgengi inn í garð frá öllum átta sem rof eða op í byggingarmassa.



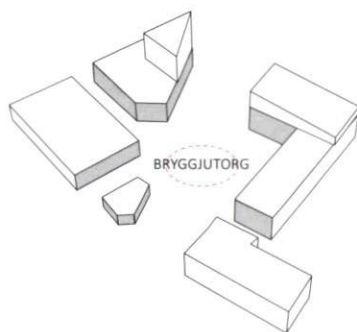
70% úthliðar skal vera í lóðarmörkum, undantekning frá þessu er á reit B.



Þakform eru almennt flöt að undanskildum einhalla þökum á sérstaklega skilgreindum stöðum og mænisþökum sem almennt eru á norð-austur horni lóðar.

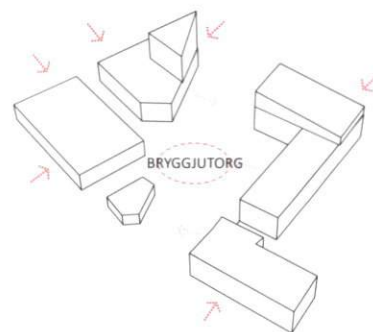


Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Því er ekki heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni í sama lit.



Virkar framhliðar

Gerð er krafa um virkar framhliðar á 1.hæð við Bryggjutorg.



Starfsemi

60% götuhliðar húsnæðis við Bryggjutorg hafi glugga að götu og henti fyrir atvinnustarfsemi eins og verslun og þjónustu.

4 SÉRSKILMÁLAR

Sérskilmálar hvefrrar lóðar skilgreina stærð bygginga, hámarksbyggingarmagn ofanjarðar annars vegar og byggingarmagn neðanjarðar hins vegar. Jafnframt skilgreina sérskilmálar hæðafjölda, íbúðafjölda, hámarks hæðarkóta bygginga, þakgerð, fjölda bílastæða, fjölda hjólastæða, umfang gróðurþekju á þakflötum, regngarða og aðrar kvaðir og skilmálar sem kunna að eiga við. Útreikningur á A og B rýmum er reiknað útfrá skilgreiningu ÍST 50 um lokunarflokka A og B.





Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ A

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.748 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 2.330 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 430 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 780 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 29

Bílastæðapörf: 29 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 28

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 1

Sértækir skilmálar:

50% bygginga skal vera í sterkum, björtum litum sem vísa til litagleði núverandi Bryggjuhverfis.

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Á lóð A er heimilt að víkja frá skilmálum um innskot/útskot frá byggingareit sem tilgreind eru í kafla 3.1.6

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform:

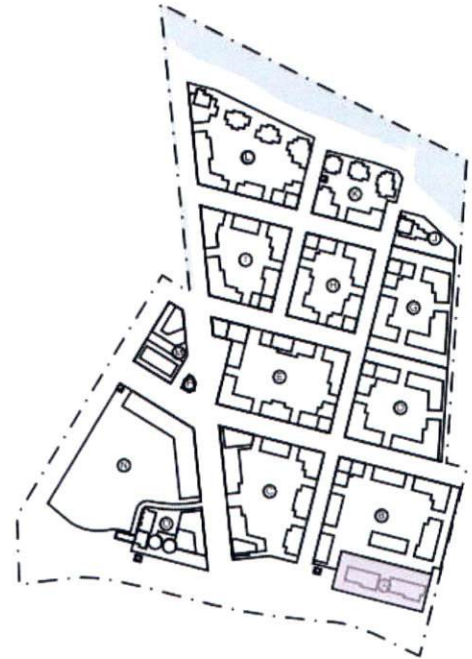
Mænisþök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.















Kvaðir:

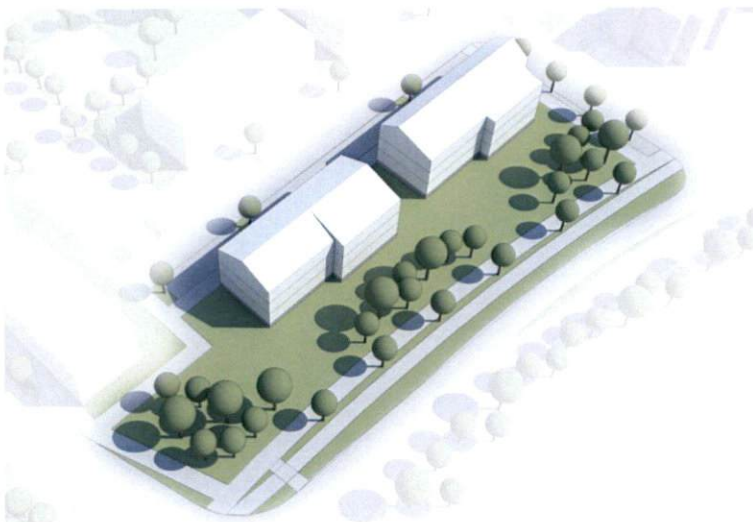
Kvöð um akstur inn á lóð B.

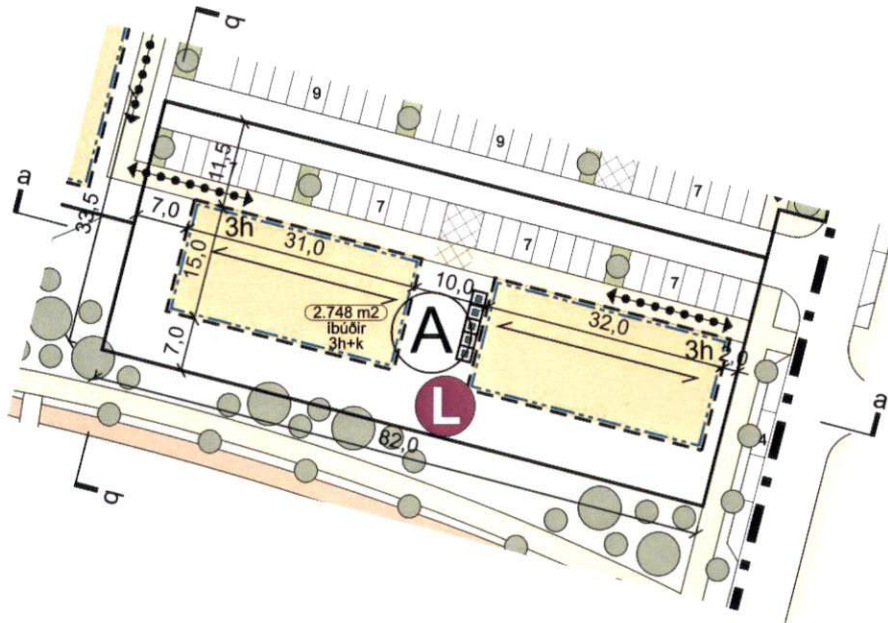
Kvöð um gönguleið.



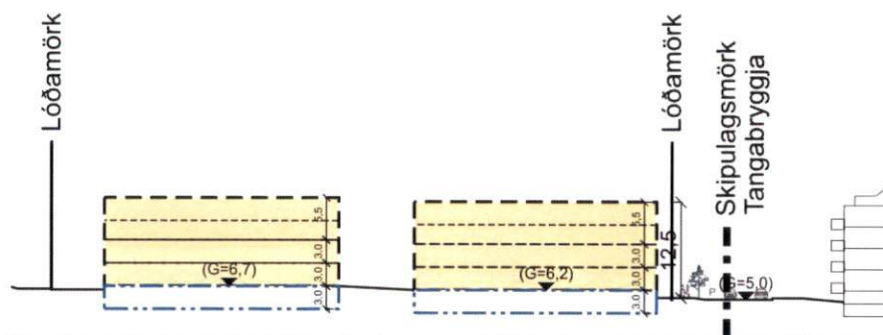
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Mænisstefna
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Bílastæði
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Kvöð um gönguleið

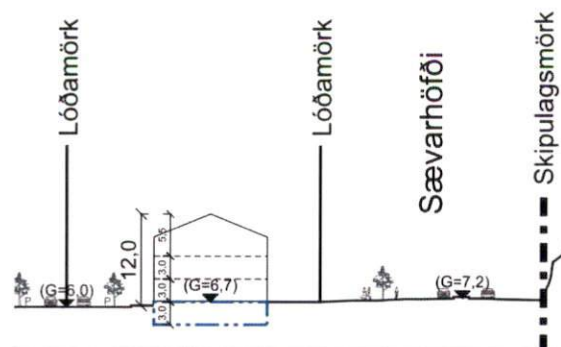




Lóð A, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ B

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 9.090 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 9.780 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.060 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 2.920 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 124

Bílastæðapörf: 124 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 101

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 23

Sértækir skilmálar:

50% bygginga skal vera í sterkum, björtum litum sem vísa til litagleði núverandi Bryggjuhverfis.

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 metra fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 metra breitt.

Á lóð B er heimilt að víkja frá skilmálum um innskot/útskot frá byggingareit sem tilgreind eru í kafla 3.1.6

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og austurs, þó aðeins á 75% þeirra húshliða.

Þakform:

Mænisþök og einhalla þök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9. Þakhalli einhalla þaka er frjálst en stefna halla samkvæmt uppdrætti.

Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

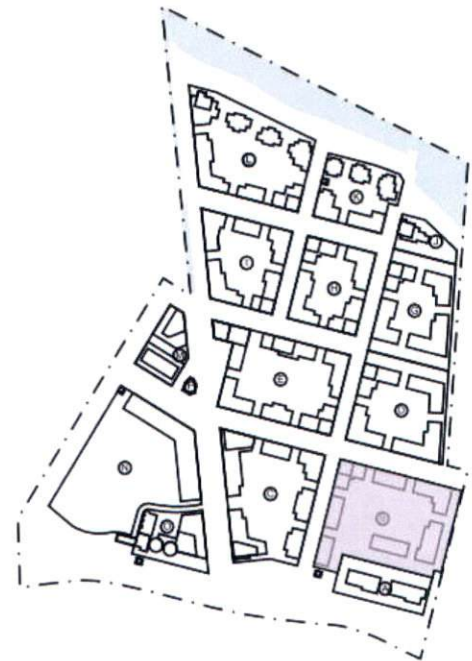
Lágmarksstærð regngarðs: 1630 m²

Kvaðir:


















Kvöð er um göngustíg meðfram Tangabryggju og að Gjúkabryggju.

Kvöð er um aðgengi inn í inngarð.

Kvöð um akstur að lóð A.



SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Mænisstefna
-  Einhalla þak með lágmarkshalla
-  Kvöð um gönguleið
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Bílastæði
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Leiksvæði
-  Spennustöðvar
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Regngarðar, leiðbeinandi



Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ C

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 7.888 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 11.250 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.180 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 6.310 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 112

Bílastæðapörf: 112 stæði

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 108

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 4

Þakform:

Flöt þök, mænisþök og einhalla þök samkvæmt uppdretti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 780 m²







Kvaðir:

Kvöð er um aðgengi inn í inngarð.

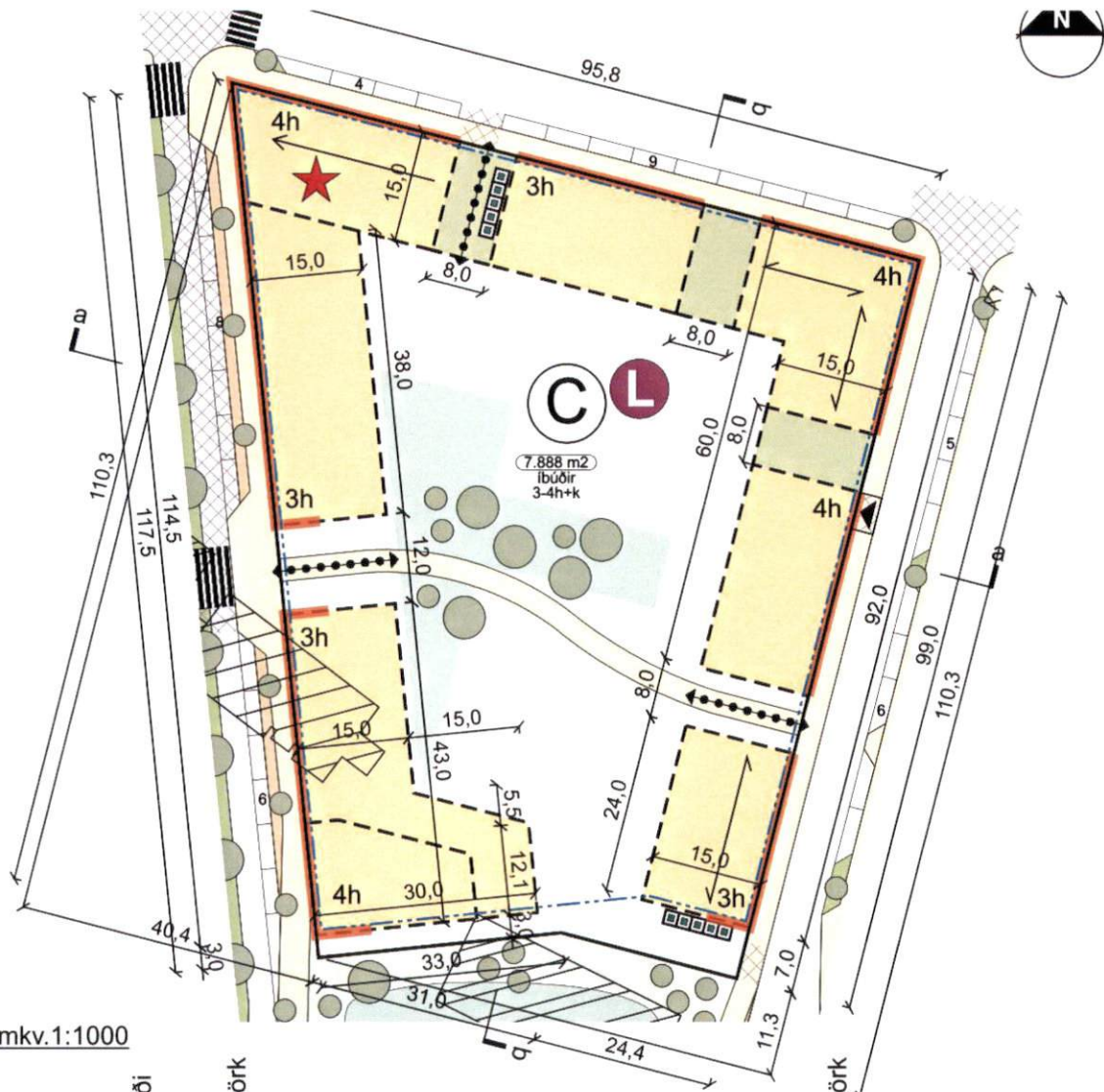
Kvöð er um gönguleið milli Breiðhöfða og Gjúkabryggju.



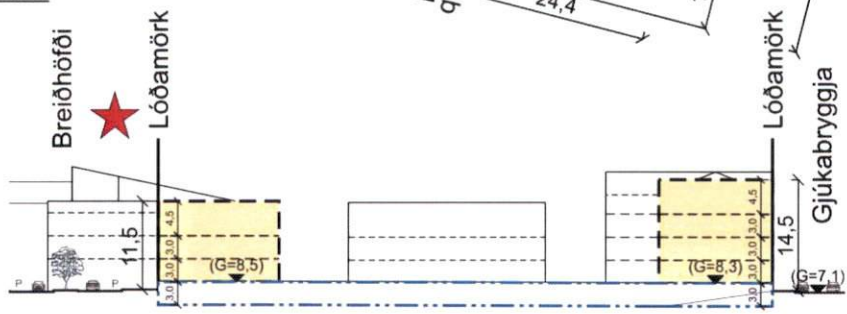
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Mænisstefna
-  Einhalla þak
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Bílastæði
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Leiksvæði
-  Kennileiti
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnsrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi

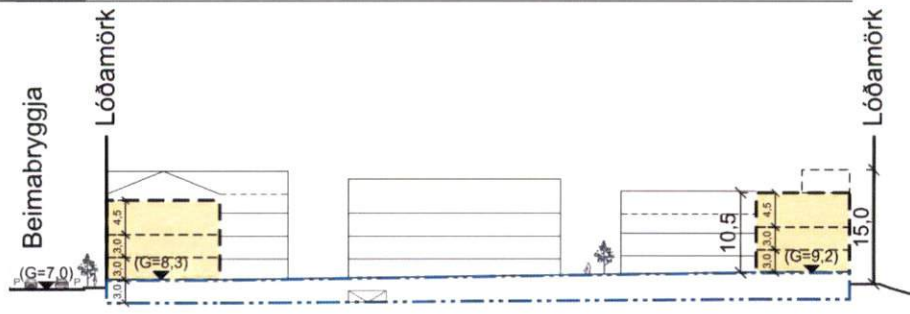




Lóð C, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ D

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 6.471 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 8.780 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 950 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.130 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 88

Bílastæðapörf: 88 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 20

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 60

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 8

Sértækir skilmálar:

Óheimilt er að merkja bílastæði innan lóðar sem standa við Buðlabryggju.

25% bygginga innan lóðar skulu vera í sterkum, björtum litum sem vísa til litagleði núverandi Bryggjuhverfis.

Pakform:

Flöt þök og mænisþök samkvæmt upprætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 610 m²

Kvaðir:

Kvöð er um aðgengi inn í inngarð frá öllum hliðum reitsins.

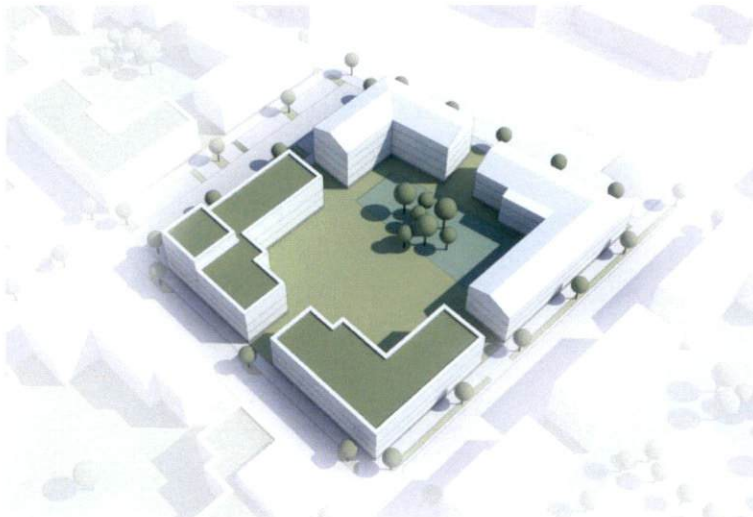
Kvöð er um gangstétt meðfram Buðlabryggju.

Kvöð um akstur að lóð G eftir Buðlabryggju



SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Mænisstefna
-  Kvöð um gönguleið
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustigur
-  Bílastæði
-  Hjólstæði, leiðbeinandi
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnsrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi



Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ E

Starfsemi / notkun: Verslun, þjónusta og leikskjól á neðstu hæð. Íbúðahúsnæði á efri hæðum.

Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 7.716 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 10.880 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1030 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 5.980 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 89

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 89

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar vegna verslunar og leikskóla: 34

Sértækir skilmálar:

Móta skal hluta lóðar í inngarði sem leikskólalóð.

Neðsta hæð bygginga sem snúa að Bryggjutorgi skal vera í sömu hæð og torgið. Útfærsla rýma sem snúa að Bryggjutorgi á jarðhæð skal vera með þeim hætti að rýmin nýtist sem verslunar- og þjónusturými.

Gera skal ráð fyrir leikskóla á neðstu hæð með aðkomu um lóð og frá Buðlabryggju.

Íbúðir eru óheimilar á neðstu hæð bygginga sem snúa að Bryggjutorgi.

Pakform:

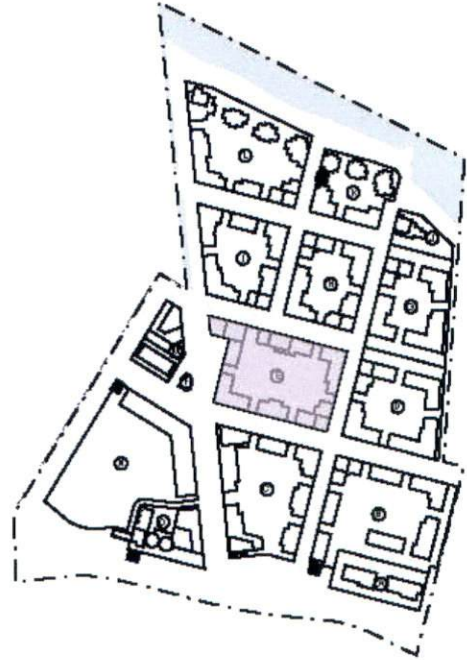
Flöt þök, mænisþök og einhalla þök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 920 m²

Kvaðir:

Kvöð er um aðgengi inn í inngarð frá öllum hliðum reitsins.

Kvöð er um virkar framhliðar að Bryggjutorgi.



SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Mænisstefna
-  Einhalla þak
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Bílastæði
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Leiksvæði
-  Kennileiti
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi



Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ F OG LÓÐ M

Starfsemi / notkun: Blönduð notkun. Verslun og þjónusta á neðstu hæð. Skrifstofuhúsnæði og þjónusta er heimil á 2.hæð. Íbúðahúsnæði á efri hæðum.

Lóð F:

Hæð bygginga: 1 hæð

Heildarstærð lóðar: 103 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 103 m²

Bílastæðapörf: 2 stæði

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 2

Lóð M:

Hæð bygginga: 1 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 1.900 m²

Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 3.110 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 250 m²

Hámarks byggingarmagn neðan jarðar: 1.900 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 13

Bílastæðapörf: 57 stæði

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 40

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 17

Sértækir skilmálar lóða F og M:

Neðsta hæð bygginga sem snúa að Bryggjutorgi skal vera í sömu hæð og torgið. Útfærsla rýma sem snúa að Bryggjutorgi á jarðhæð skal vera með þeim hætti að rýmin nýtist sem verslunar- og þjónusturými.

Íbúðir eru óheimilar á neðstu hæð bygginga sem snúa að Bryggjutorgi.

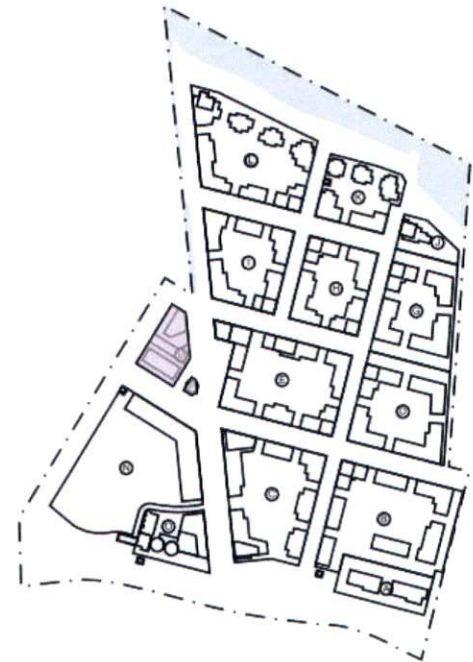
Þakform:

Flöt þök og einhalla þök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.


















Kvaðir:

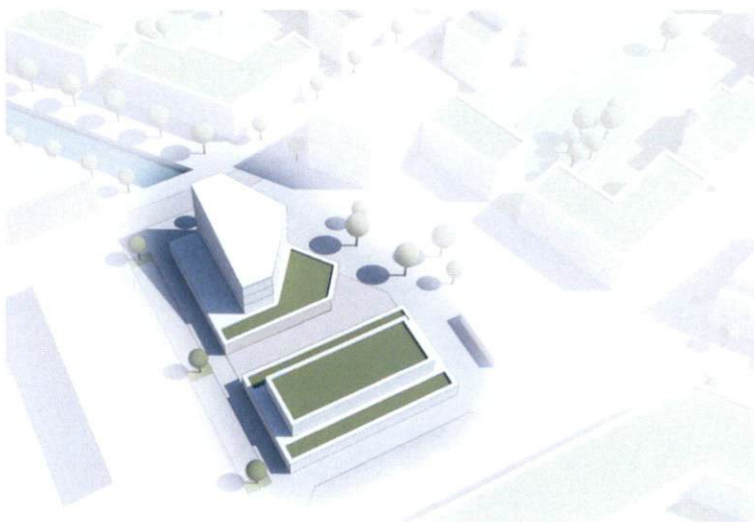
Kvöð er um virkar framhliðar að Bryggjutorgi.

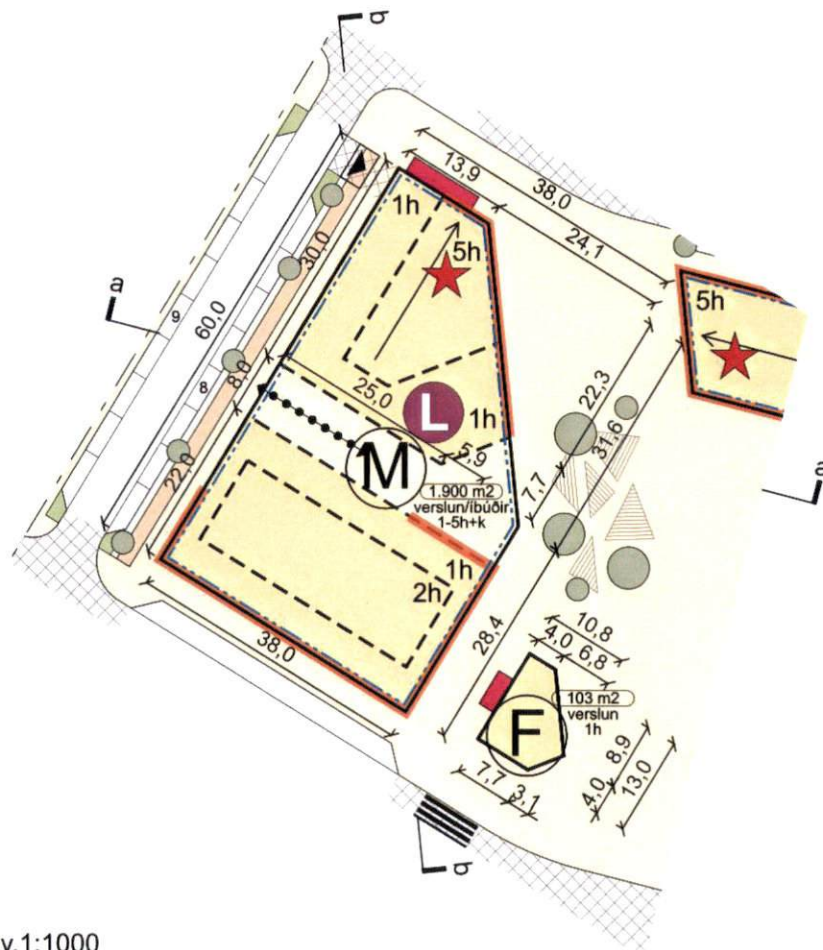
Kvöð er um gönguleiðir að torgi milli bygginga.



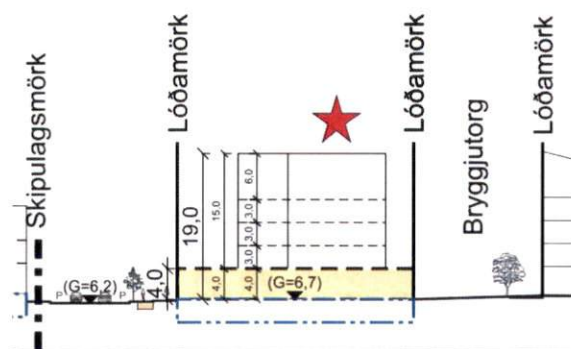
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Einhalla þak
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Bílastæði
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Leiksvæði
-  Kennileiti
-  Gróður, leiðbeinandi

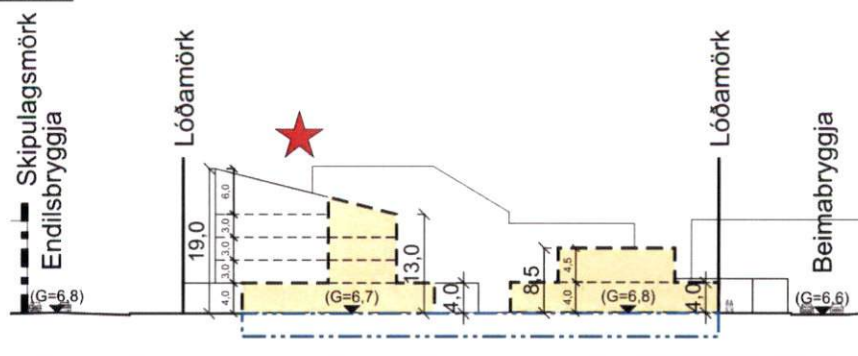




Lóð F og M, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ G

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 5.983 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 7.590 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 810 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.250 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 75

Bílastæðapörf: 75 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 38

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 37

Sértækir skilmálar:

Óheimilt er að merkja bílastæði innan lóðar sem standa við Endilsbryggju.

25% bygginga innan lóðar skulu vera í sterkum, björtum litum sem vísa til litagleði núverandi Bryggjuhverfis.

Pakform:

Flöt þök og mænisþök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 430 m²

Kvaðir:

Kvöð er um aðgengi inn í inngarð frá öllum hliðum reitsins.

Kvöð er um gangstétt meðfram Endilsbryggju og Buðlabryggju.

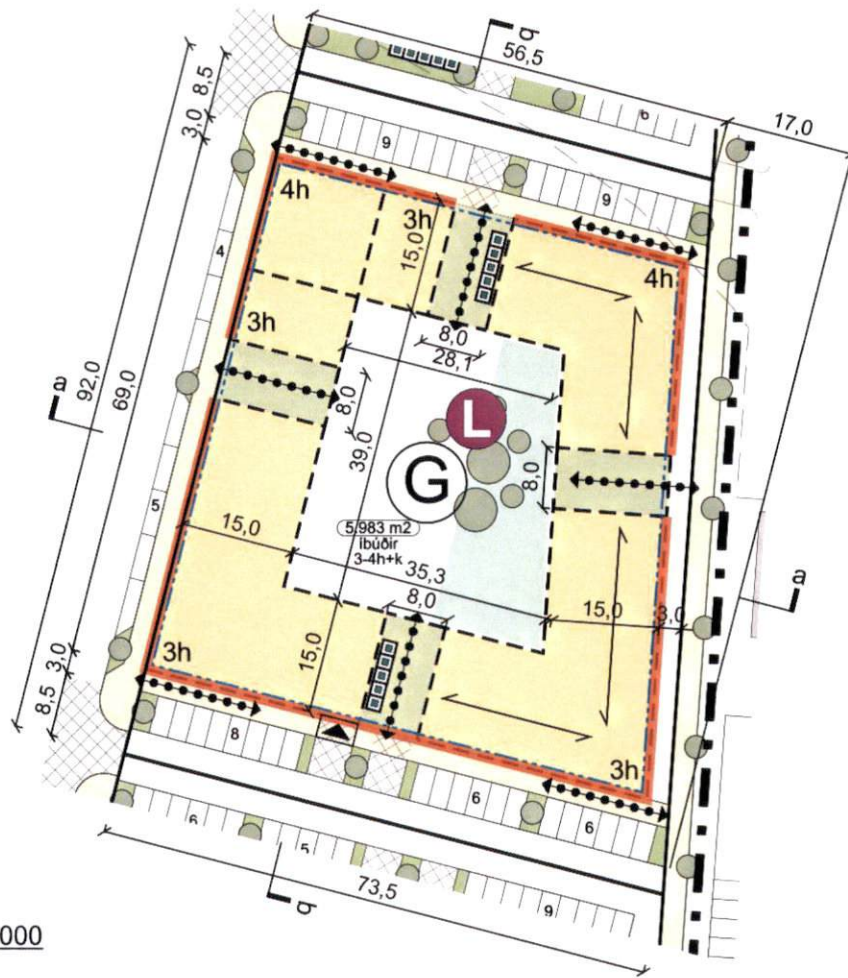
Kvöð um akstur eftir Endilsbryggju og Buðlabryggju.



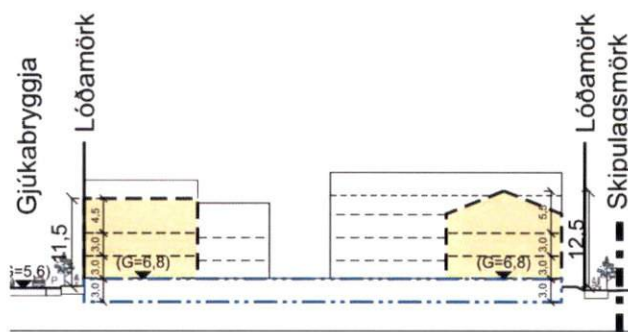
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Mænisstefna
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Bílastæði
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnsrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi

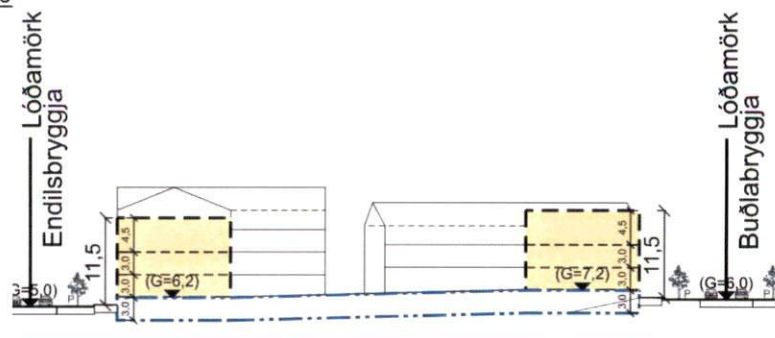




Lóð G, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ H

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.588 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 8.180 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 860 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.930 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 82

Bílastæðapörf: 82 stæði

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 71

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 11

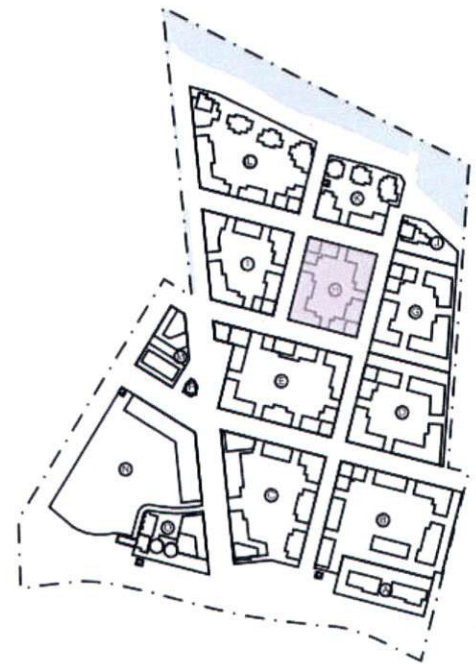
Pakform:

Flöt þök og mænisþök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.




















Lágmarksstærð regngarðs: 220 m²

Kvaðir:

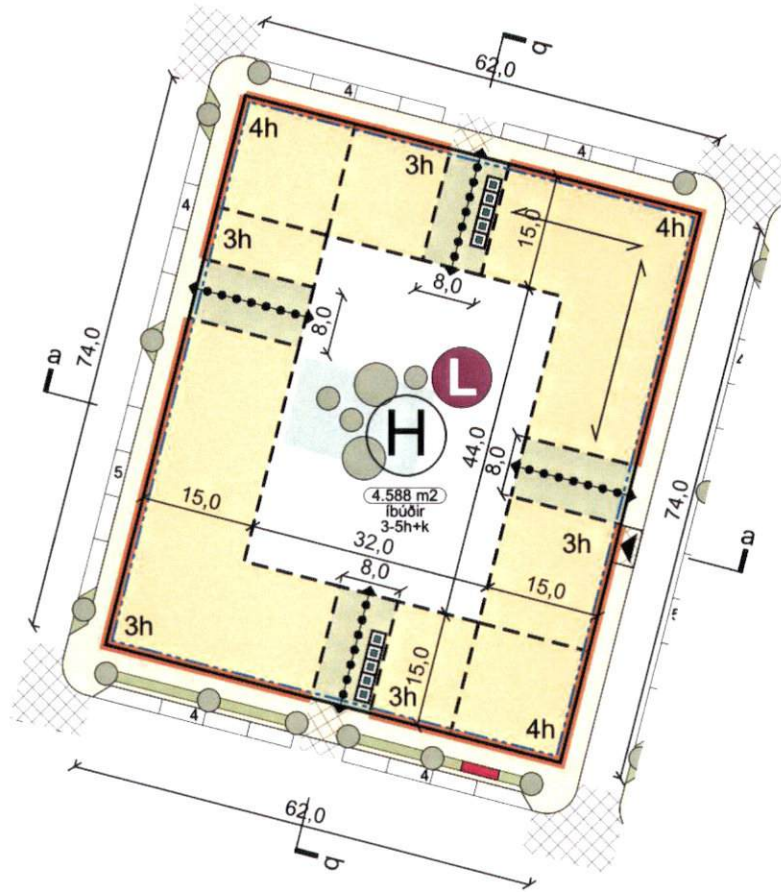
Kvöð er um aðgengi inn í inngarð frá öllum hliðum reitsins.



SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Mænisstefna
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útkerfi úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Bílastæði
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi

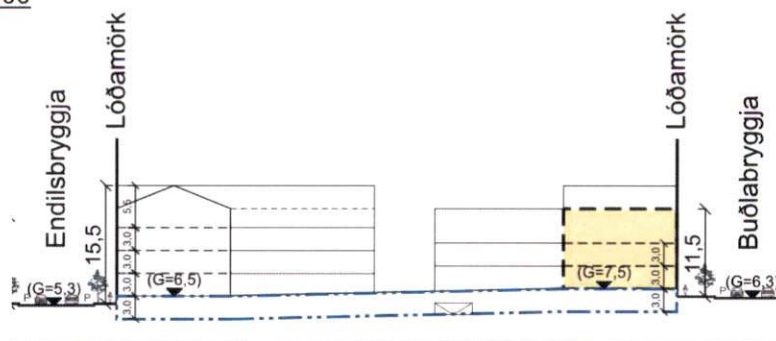




Lóð H, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ I

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 5.170 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 8.660 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 900 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.450 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 85

Bílastæðapörf: 85 stæði

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 79

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 6

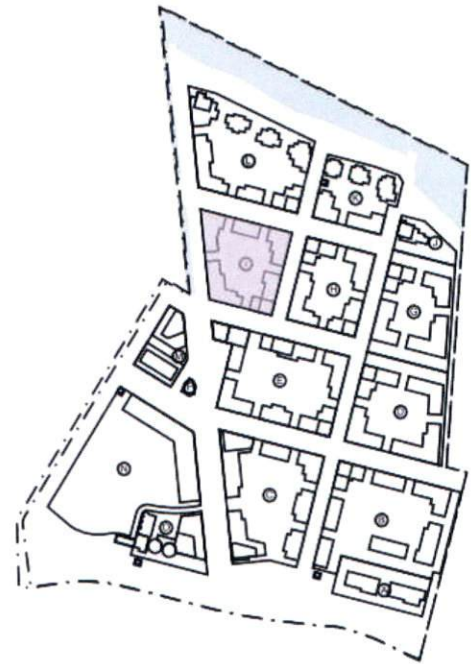
Þakform:

Flöt þök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 230 m²

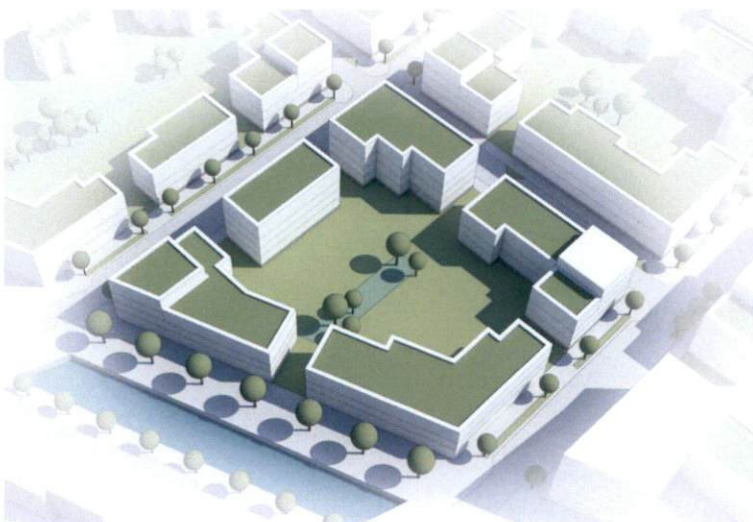
Kvaðir:

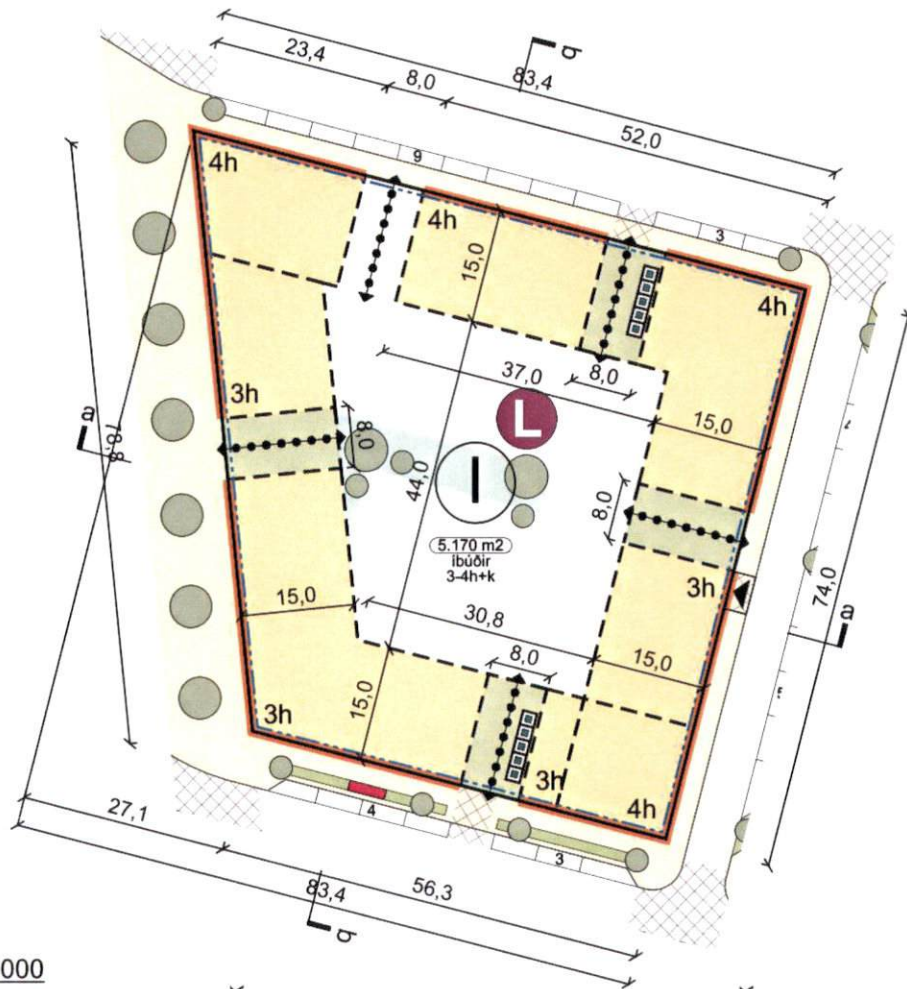
Kvöð er um aðgengi inn í inngarð frá öllum hliðum reitsins.



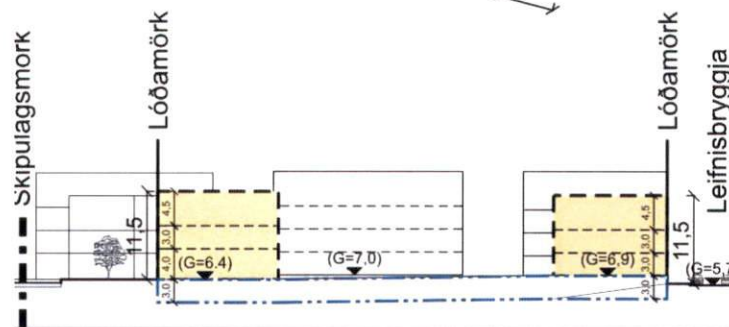
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Bílastæði
-  Hjólstæði, leiðbeinandi
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnsrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi

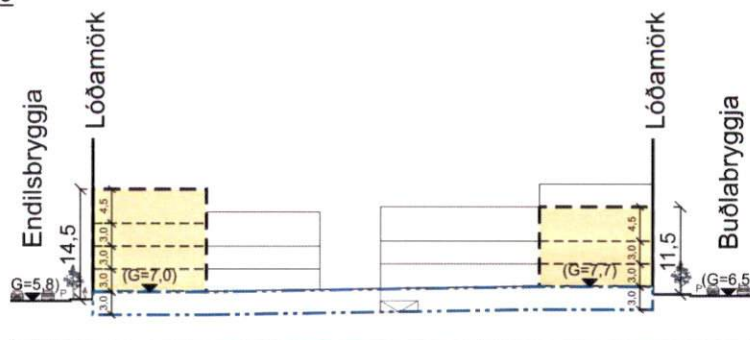




Lóð I, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

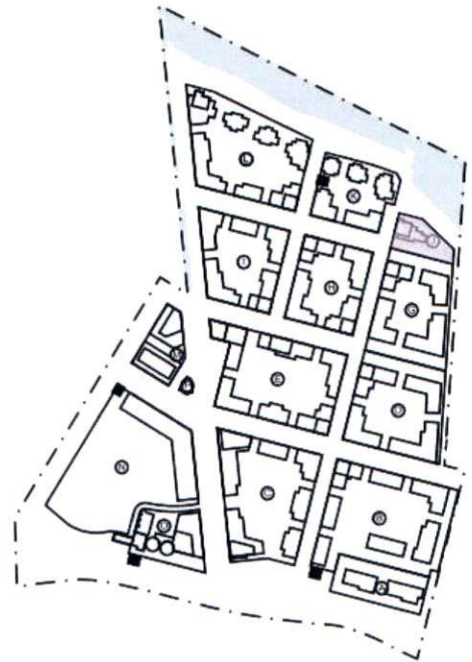
LÓÐ J

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði


















Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir
 Heildarstærð lóðar: 1.184 m²
 Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 1.330 m²
 Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 100 m²
 Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 340 m²
 Hámarks fjöldi íbúða: 11
 Bílastæðapörf: 11 stæði
 Fjöldi bílastæða á lóð: 6
 Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 11

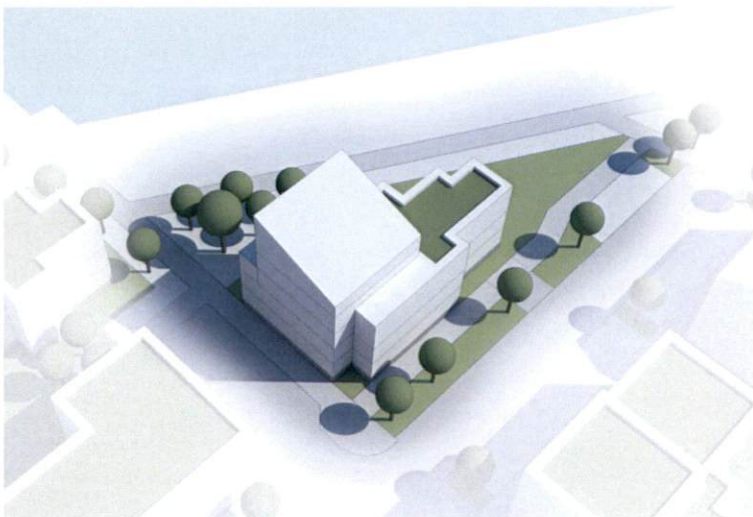
Pakform:
 Flöt þök og einhalla samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

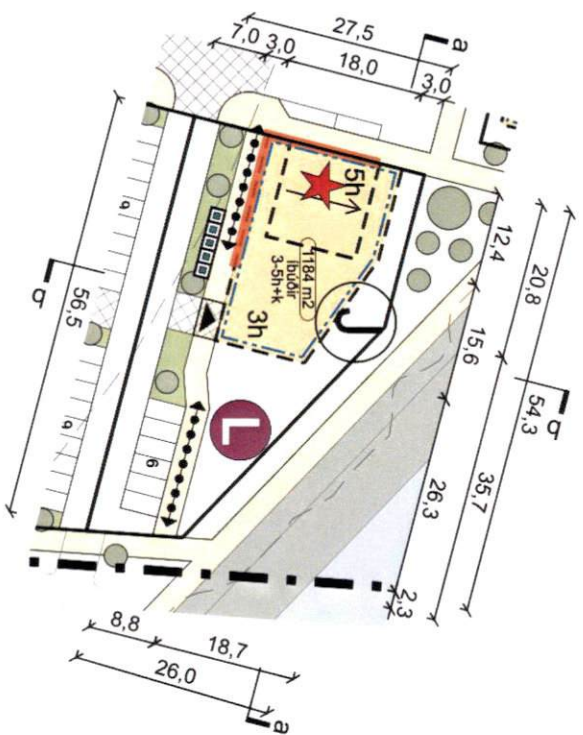
Kvaðir:
 Kvöð um gönguleið eftir Endilsbryggju.
 Kvöð um akstur eftir Endilsbryggju.



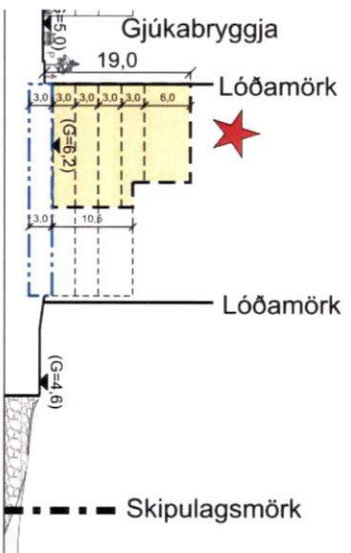
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Einhalla þak
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Bílastæði
-  Leiksvæði
-  Kennileiti
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnsrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi

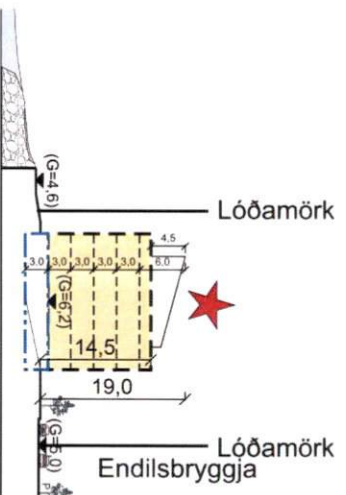




Löð J, mkv. 1:1000



Snið a-a, mkv. 1:1000



Snið b-b, mkv. 1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ K

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3 hæðir

Heildarstærð lóðar: 3.630 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 4.790 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 430 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 2.500 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 40

Bílastæðapörf: 40 stæði

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 40

Pakform:

Flöt þök og einhalla samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 250 m²

Kvaðir:

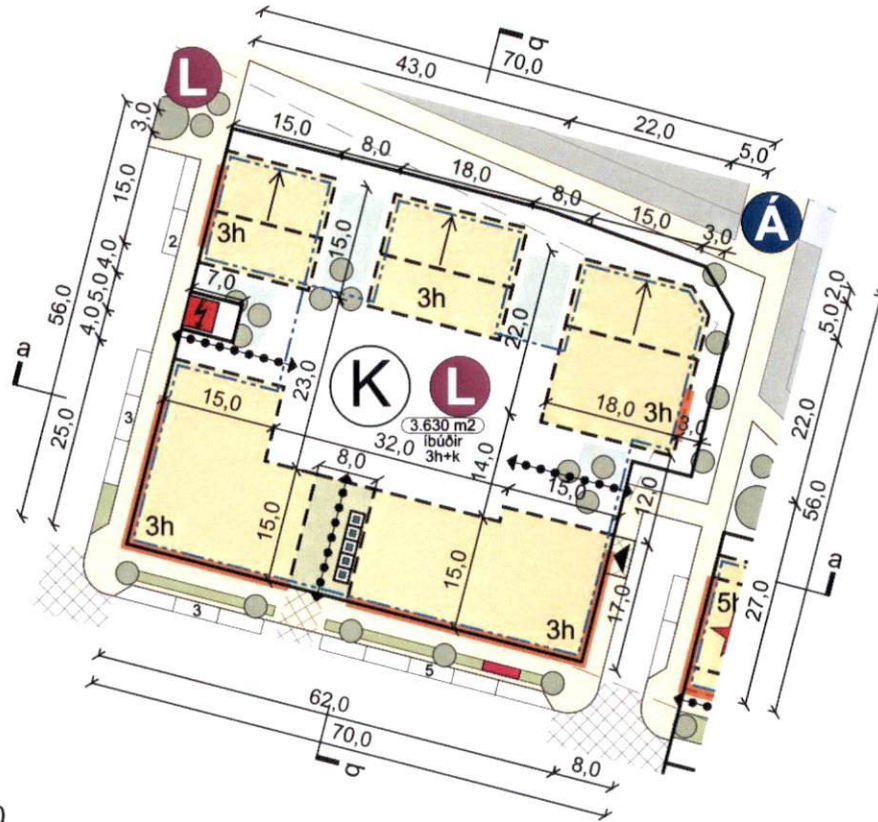
Kvöð er um aðgengi inn í inngarð.



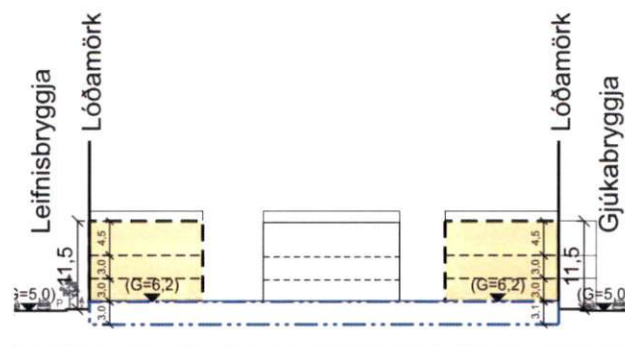
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Einhalla þak
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Bílastæði
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Spennustöðvar
-  Leiksvæði
-  Áfangastaður
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnsrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi





Lóð K, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ L

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 7 hæðir

Heildarstærð lóðar: 7.823 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 10.240 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 950 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 5.320 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 85

Bílastæðapörf: 85 stæði

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 74

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 11

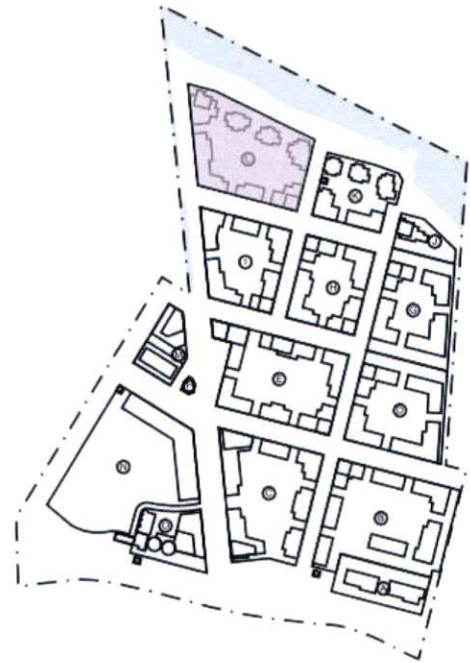
Pakform:

Flöt þök og einhalla samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 830 m²

Kvaðir:

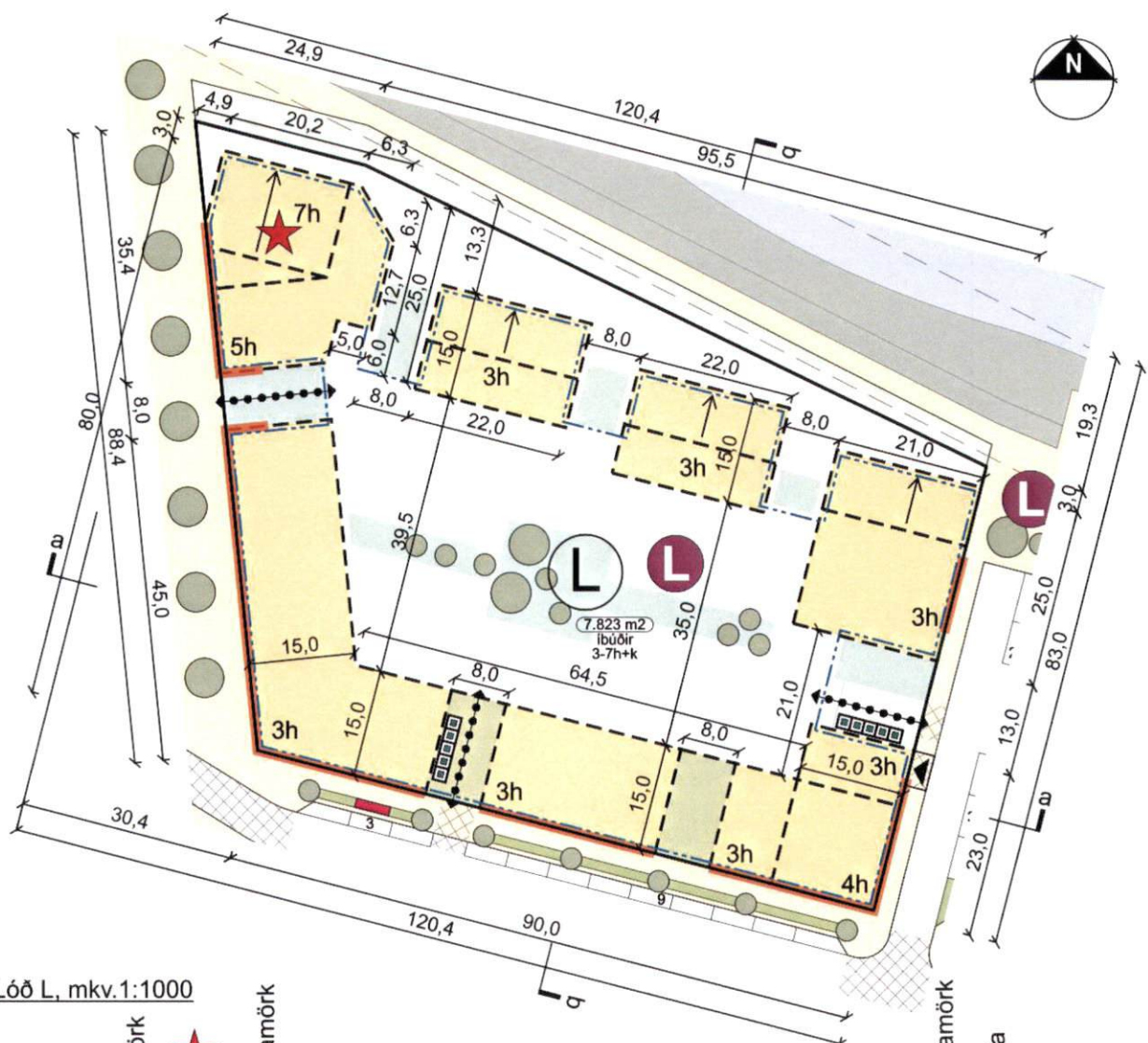
Kvöð er um aðgengi inn í inngarð.



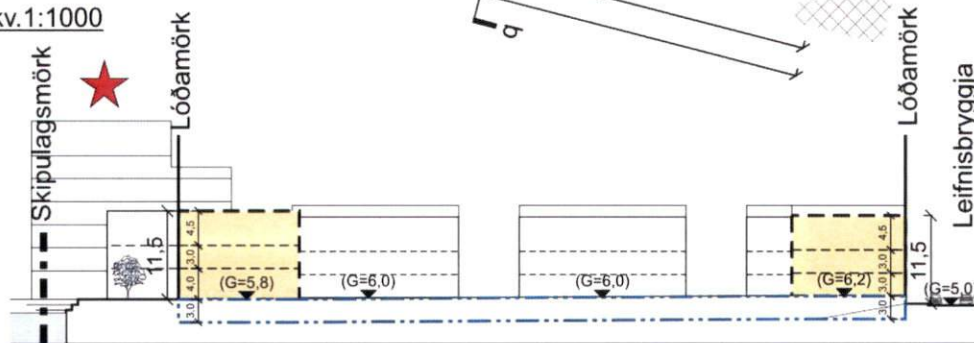
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
-  Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Einhalla þak
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Bílastæði
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Djúpgármur (endurvinnsla)
-  Leiksvæði
-  Kennileiti
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnsrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi





Lóð L, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ N

Starfsemi / notkun: Skóli

Hæð bygginga: 2 - 3 hæðir

Heildarstærð lóðar: 10.446 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 4.850 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 390m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1.940 m²

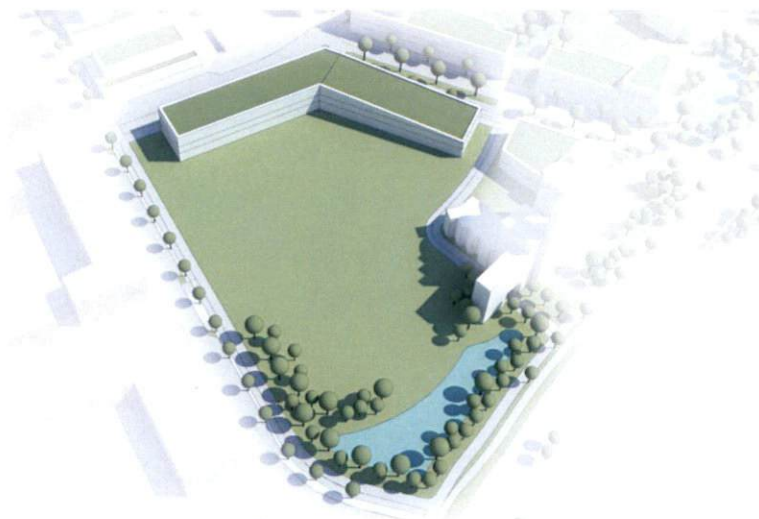
Bílastæðapörf: 46 stæði

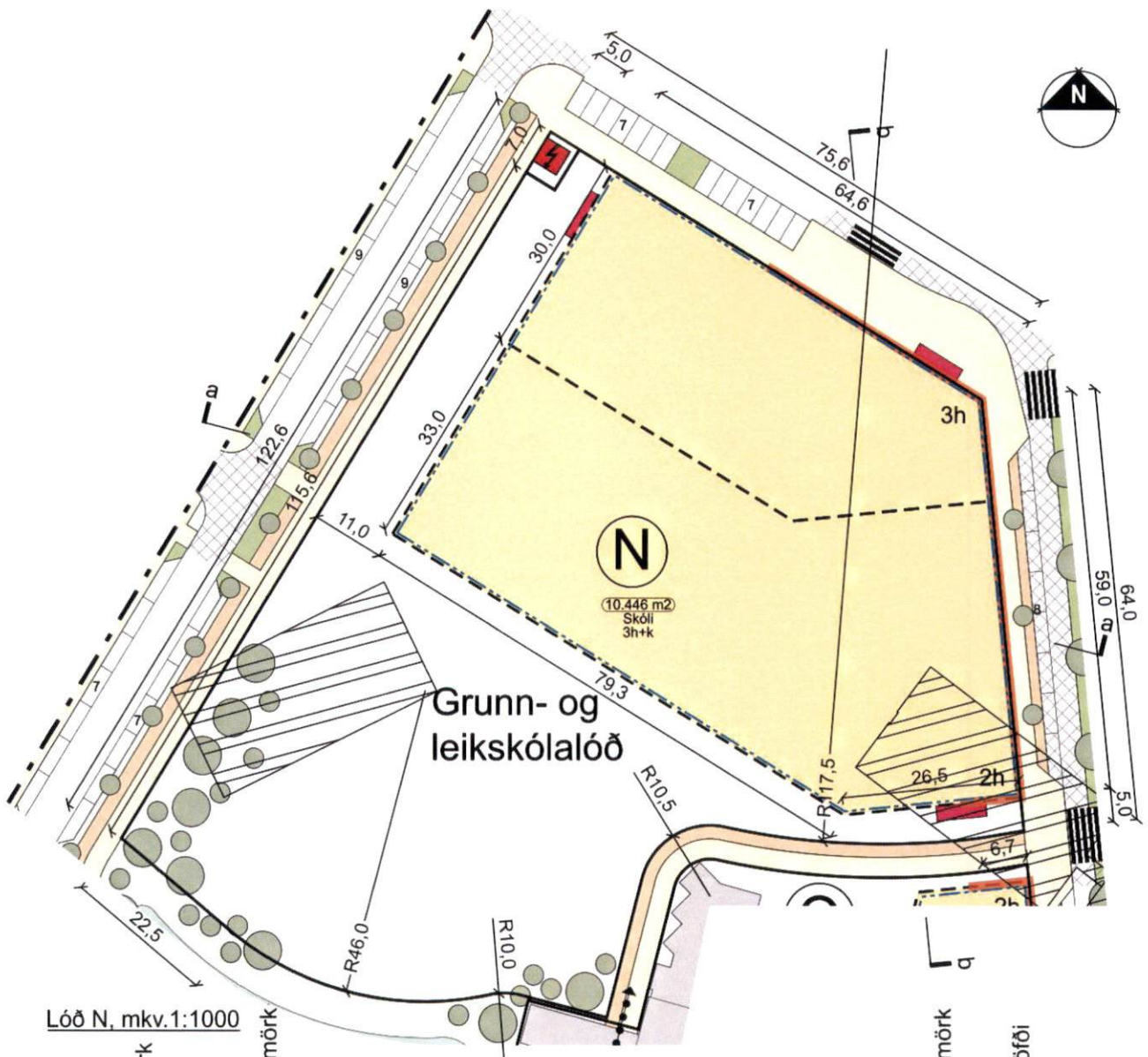
Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 46



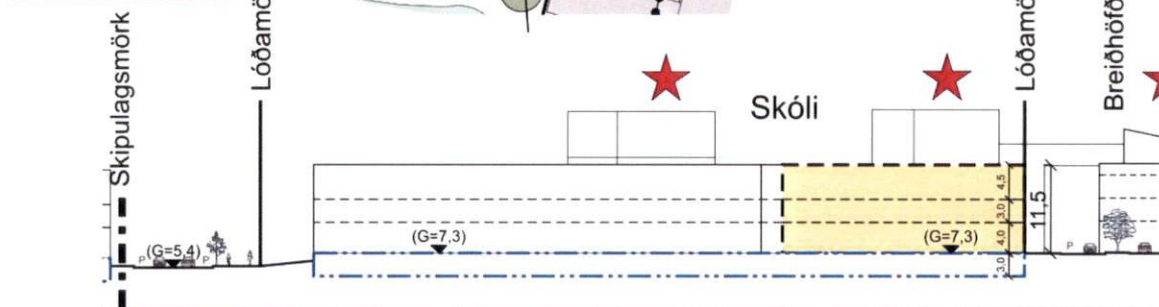
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur kjallara og bílajakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Inn- og útkeyrsla úr bílajakjallara, leiðbeinandi
-  Gótur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Bílastæði
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Spennustöðvar
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnsrás í gótu
-  Regngarðar, leiðbeinandi

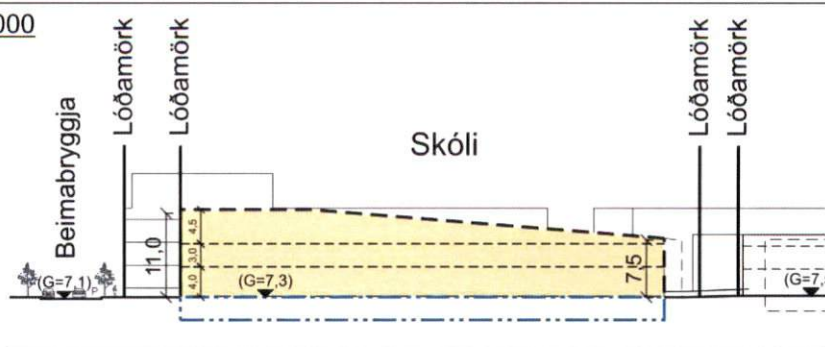




Lóð N, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ O

Starfsemi / notkun: Atvinnuhúsnæði, hótél eða menningarstarfsemi.

Núverandi byggingar á lóð sem njóta hverfisverndar eru 1.641 m²

Byggingarmagn sem tilgreint er hér að neðan á við nýbyggingar.

Hæð bygginga: 2 - 3 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.853 m²

Hámarks byggingarmagn nýbofanjarðar - A rými: 2.040 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 170 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 850 m²

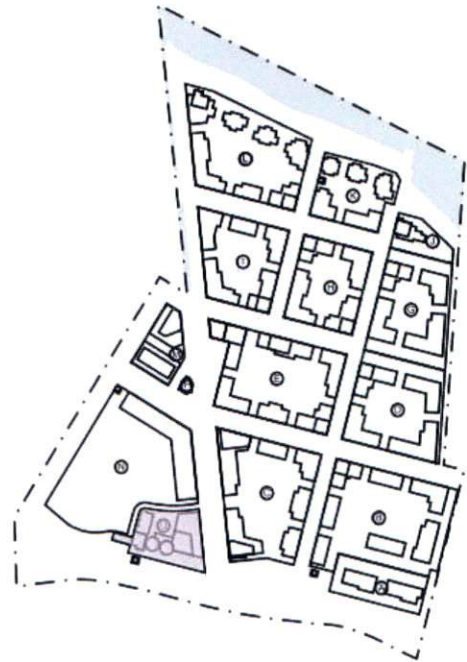
Bílastæðapörf: 28 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 8






Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 20

Á lóðinni standa byggingar sem njóta hverfisverndar. Við útfærslu á endurgerð og breytingum þeirra skal haft samráð við Borgarsögusafn.

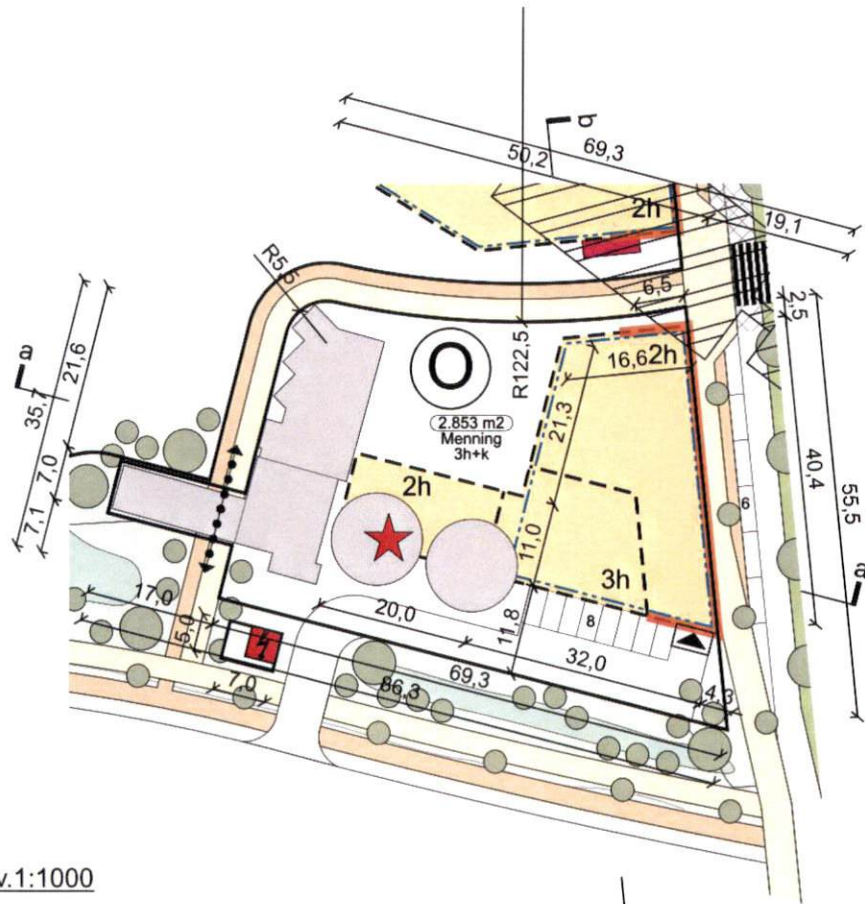
Kvaðir: Kvöð um göngu- og hjólastíg



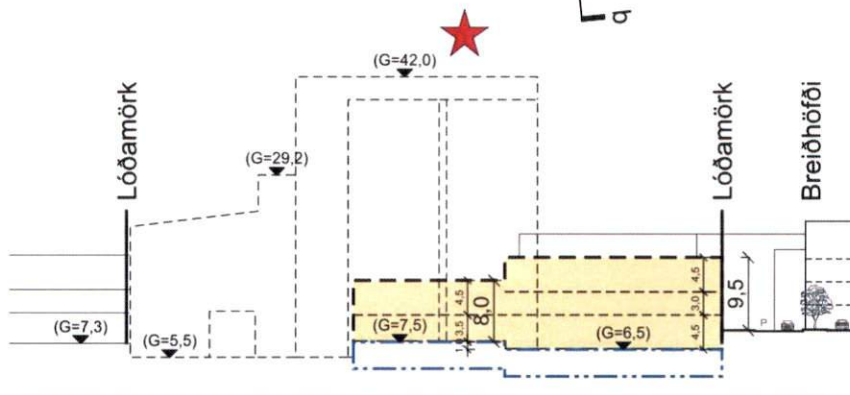
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitir
-  Byggingarreitir kjallara og bílakjallara
-  Bundin byggingarlína
-  Núverandi byggingar
-  Kvöð um gönguleið
-  Inn- og útke yrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Spennustöðvar
-  Leiksvæði
-  Kennileiti
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Vatnsrás í götu
-  Regngarðar, leiðbeinandi

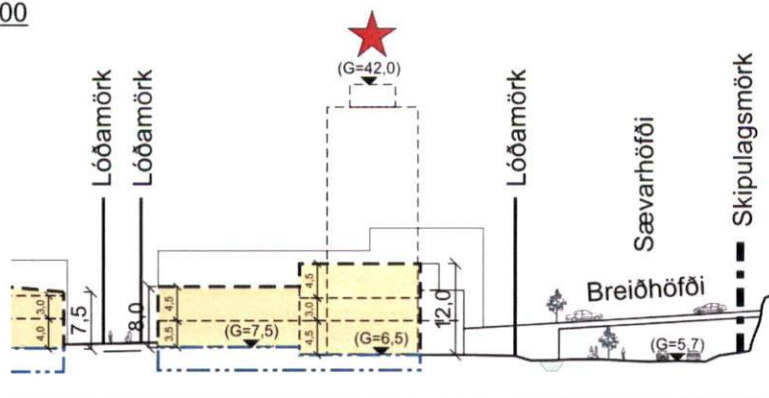




Lóð O, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ S

Lóð S1:

Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hámarkshæð bygginga: 3,2m
Heildarstærð lóðar: 35 m²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar - A+B rými: 30 m²

Lóð S2:

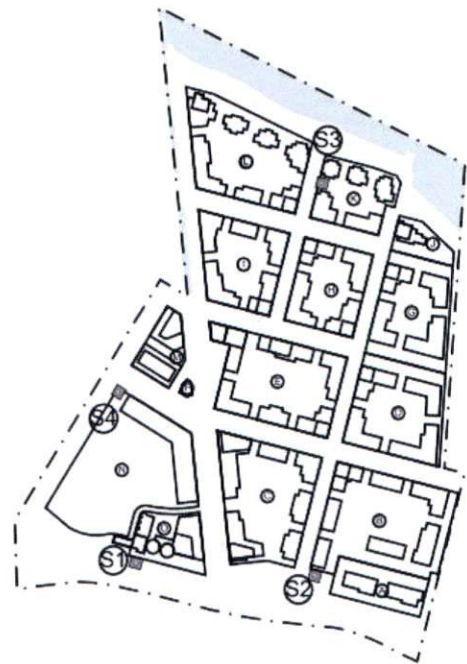
Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga: 3,2m
Heildarstærð lóðar: 35 m²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 30 m²

Lóð S3:


Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga: 3,2m
Heildarstærð lóðar: 35 m²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 30 m²

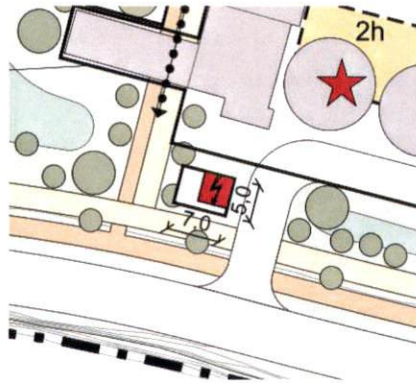
Lóð S4:

Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga: 3,2m
Heildarstærð lóðar: 35 m²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 30 m²



SKÝRINGAR:

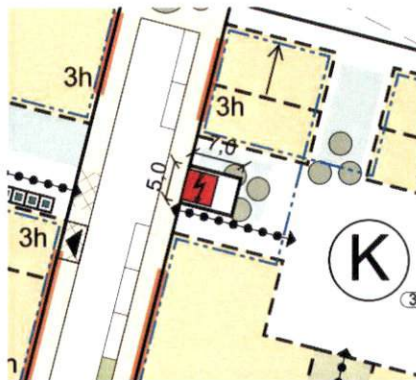
	Afmörkun deiliskipulagsæðis
	Lóðamörk
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
	Byggingarreitur kjallara og bílajakjallara
	Bundin byggingarlína
	Mænisstefna
	Einhalla þak
	Núverandi byggingar
	Kvæð um gönguleið
	Inn- og útkeyrsla úr bílajakjallara, leiðbeinandi
	Götur
	Upphækkað yfirborð
	Göngustígur
	Hjólástígur
	Bíla stæði
	Djúpgámur (endurvinnsla)
	Spennustöðvar
	Gróður, leiðbeinandi
	Vatnsrás í götu
	Regngarðar, leiðbeinandi



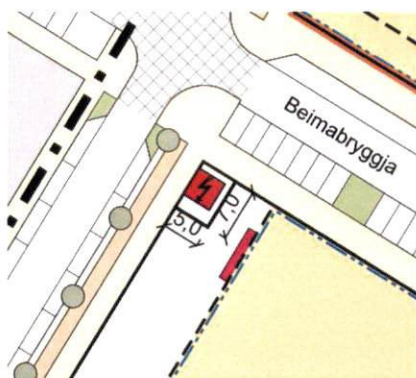
Lóð S1, mkv.1:1000



Lóð S2, mkv.1:1000



Lóð S3, mkv.1:1000



Lóð S4, mkv.1:1000

5 SKIPULAGSUPPDRAETTIR - SKILMÁLAR

- Deiliskipulagsuppdráttur.
- Skýringauppdráttur sem sýnir mögulegar útfærslur.
- Sneiðingar.
- Bryggjuverfi - vestur; Deiliskipulag: Almenn greinagerð og skilmálar fyrir innviði