Breyting á deiliskipulagi Bryggjuhverfis vegna húsa 12A, B, C, D, E og 15C + spennistöð.

Þrívíddarmynd af gildandi deiliskipulagi, séð frá Höfða

Loftmynd séð frá norðaustri af gildandi deiliskipulagi: Höfn og núverandi byggð

GREINARGERÐ

Upphaflegt heildardeiliskipulag Bryggjuhverfis var samþykkt 8.7.1997 . Á því hafa verið gerðar nokkrar breytingar. þann 6.8.2009 var samþykkt breyting á deiliskipulagi lóða vestast á svæðinu m.a. húsa nr 12 og 15, hún var birt 5.11.2009. Einnig var samþykkt 23.7.2010 breyting á skilmálum húsa nr 12 og 15, hún var birt 17.8.2010. Breyting þessi er breyting á þessum skipulagsáætlunum.

Í breytingu þessari fellst í megin atriðum að byggingarreitum húsa númer 12 er breytt lítillega, byggingarreit húss númer 15 er skipt í tvennt, innkeyrslum í bílageymslu hús nr 12 er fjölgað í tvær og bílastæðaskilmálar eru endurskoðaðir m.t.t. Aðalskipulags Reykjavíkur 2010. Gerð er ný lóð fyrir spennistöð.

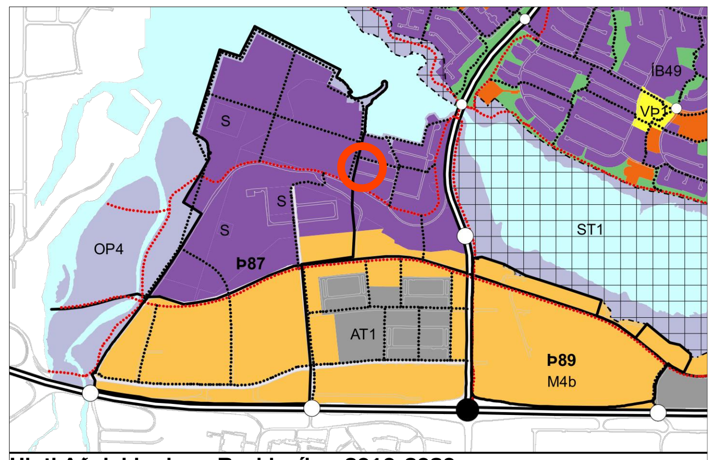
Nánari lýsing á breytingunni:

LÓÐ 12A, 12B, 12C, 12D, 12E :

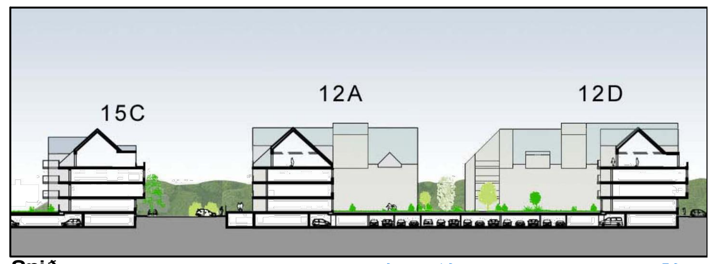
- Breyting byggingarreita. Bil á milli húsa breyttist lítillega, í heild minnka þau ekki.
- Breyting innkeyrslna í bílageymslu í kjallara á lóð. Gert er ráð fyrir að innkeyrsla frá Naustabryggju við suðurhlið lóðar hverfi og í stað hennar komi innkeyrsla frá Tangabryggju og önnur frá bílastæði 12E.
- Á bílastæðalóðinni 12 E er fyrirkomulagi breytt lítillega. Á stæðinu verða alls stæði fyrir 48 bíla og 40 tré eins og er á gildandi deiliskipulagi.

LÓÐ 15C:

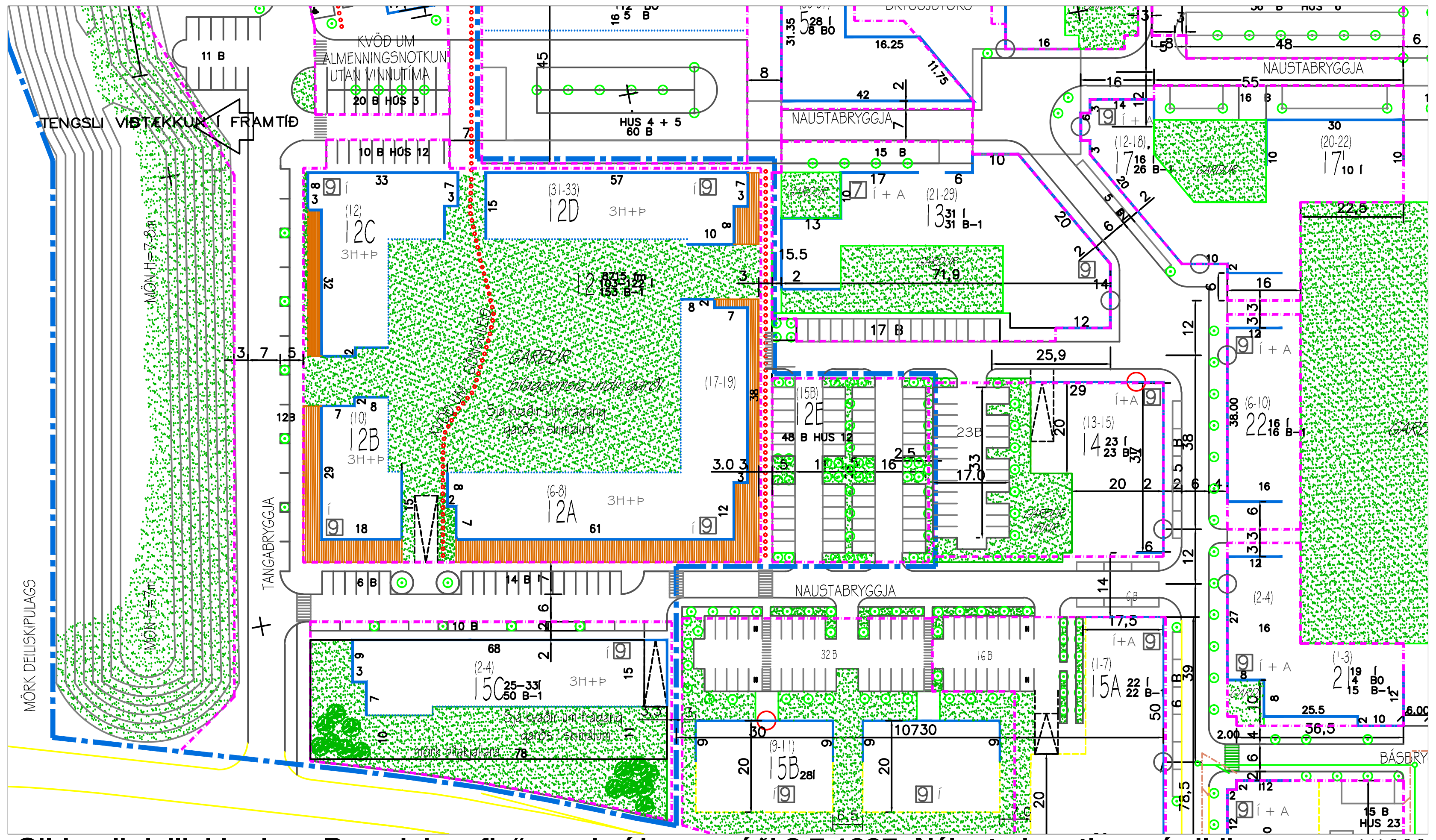
- Byggingarreit er breytt, þeir verða tveir í stað eins. Annar þeirra færist 3 metrum lengra frá götu.
- Milli byggingarreita komi gangstígur til að skapa betri gönguleið í gegnum hverfið frá Sævarhöfða að höfn.
- Gerð verða fleiri bílastæði fyrir hreyfihamlaða við götuna.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

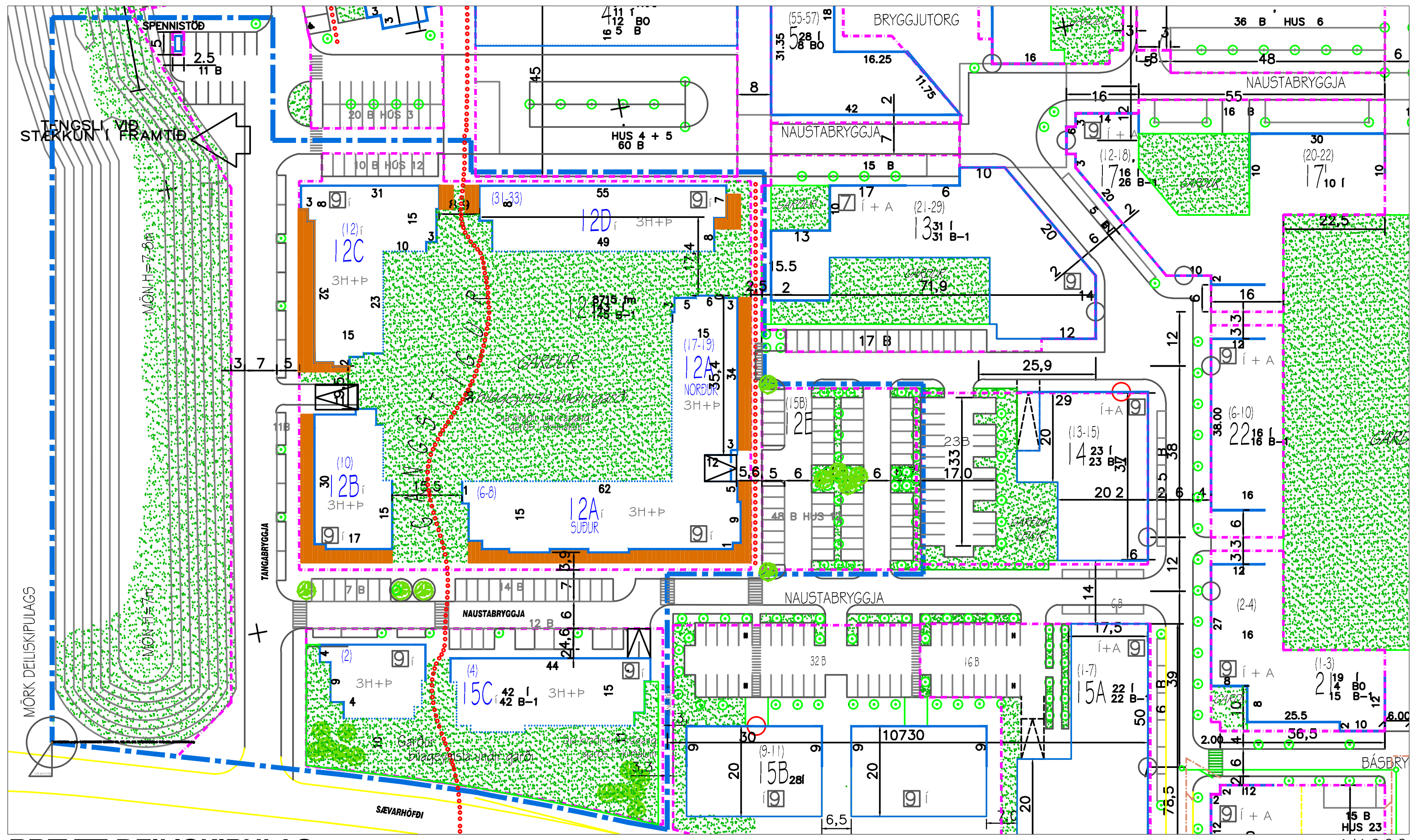


Snið



Gildandi deiliskipulag „Bryggjuhverfis" samþ. í borgarráði 8.7.1997. Nýjustu breytingar í gildi fyrir þessar lóðir samþ í borgarráði 6.8.2009 (birt 5.11.2009) og 23.7.2010 (birt 17.8.2010).

1/1000



BREYTT DEILISKIPULAG

Tillaga að breyttu deiliskipulagi „Bryggjuhverfis" vegna húsa nr 12 og 15

1/1000

SÉRSKILMÁLAR:

Í NÚGILDANDI SKIPULAGI	Í BREYTTU SKIPULAGI
Lóð Tangabryggja 6-8, Naustabryggja 17-19, 15b, með sameiginlegri bílageymslu í kjallara Hús 12A,B,C,D	
-Fjöldi íbúða 103 til 145	Fjöldi íbúða 143 íbúðir
-Bílastæði í kjallara lámark 153	Bílastæði í kjallara lámark 143
-Bílastæði á sérlóð 48	Óbreytt
Bílastæði á lóð 10	Óbreytt
-Bílastæði á götu 32	Óbreytt
-Bílastæði alls: 243	Bílastæði alls 233
-Hámarksflatarmál hæða: 13770 fm	13770 fm óbreytt
-Hámarksflatarmál kjallara: 8700 fm	8700 fm óbreytt
-Hámarksfjöldi hæða: kjallari+3 hæðir +þakhæð	Óbreytt
Gengið skal inn í öll stigahús frá götu og garði	Gengið skal inn í öll stigahús í húsi 12 frá götu og garði
Kvöð er um sameiginlegt leik- og garðsvæði á lóð yfir bílakjallara.	Óbreytt
Sérnotareitir eru fyrir allar lóðir á jarðhæð að minnsta kosti 3 m djúpa mælt frá húsi	Óbreytt (tvær undantekningar, sjá uppdrætti)
Lóð Naustabryggja 12E er bílastæðareitur fyrir alla lóðina	Óbreytt
	Gera skal ráð fyrir reiðhjólastæði eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 hjól á hverja íbúð
Við hönnun bygginga og bílageymslu skal taka mið af því að gert er ráð fyrir garðsvæði ofan á plötu. Nauðsynlegt er að byggja upp gróðursvæði ofan á plötu. Þykkt gróðurmoldar getur verið mismunandi og móta skal nægjanlega stórt svæði þar sem þykkt þessi getur rúmað 10 til 12 tré sem náð geta 12 metra hæð.	Við hönnun bygginga og bílageymslu skal taka mið af því að gert er ráð fyrir garðsvæði ofan á plötu. Nauðsynlegt er að byggja upp gróðursvæði ofan á plötu. Þykkt gróðurmoldar getur verið mismunandi og móta skal nægjanlega stórt svæði þar sem þykkt þessi getur rúmað 10 til 12 tré sem náð geta 12 metra hæð. Breytt: Hluti þessara trjáa getur verið í garðinum utan þakflatar bílageymslu.
Lóð Tangabryggja 2-4, 2849 fm Hús 15C, með sameiginlegri bílageymslu í kjallara	
-Fjöldi íbúða 25-40	Fjöldi íbúða 42
-Bílastæði í kjallara lámark 53	Lámark 42
-Bílastæði á lóð 10	Bílastæði á lóð 12
Bílastæði alls 63.	Bílastæði alls 54
- Hámarksflatarmál hæða: 3375 fm	Óbreytt
-Hámarksflatarmál kjallara: 1960 fm	Óbreytt
- Hámarkfjöldi hæða: kjallari+ 3 hæðir + þakhæð	
Gengið skal inn í öll stigahús frá götu og garði	Gengið skal inn í öll stigahús í húsi 12 frá götu og garði
Allar íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérnotareiti a.m.k. 3 m djúpa mælt frá húsi	Óbeytt, nema íbúð við gönguleið gangstíg á lóð þá minni.
Leiksvæði verði sunnan húss	Óbreytt
	Gera skal ráð fyrir reiðhjólastæði eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 hjól á hverja íbúð
Kvöð er um trjá- og runnagróður sunnan bygginga þar sem gróður nýtur skjóls frá húsum sem sýndir eru á deiliskipulagsuppdrætti. Um leið myndar trjágróðurinn skjól, hljóð og sjónvörn við gatnamót Sævarhöfða og Tangabryggju. Þar komi að minnsta kosti 20 tré af stærðinni 400 cm á hæð. Undir helming þeirra yrði ekki kjallararými.	Óbreytt
Spennistöð ný lóð	lóð: 5x 2,5 m = 12,5 m^2 ein hæð 3,3x1,4 m = 4,62 m^2 hámarkshæð 3m

Bílastæðaskilmálar:

- Gera þarf ráð fyrir 1 bílastæði fyrir íbúð 80 m2
- Gera þarf ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir íbúð stærri en 80 m2

Hjólastæðaskilmálar:

- Gera þarf ráð fyrir reiðhjólastæði eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð.

Annað:

Gerð og hæðir húsa eru óbreyttar að öðru leiti en fram kemur hér og í eldri skilmálum, gert er ráð fyrir allt að 185 íbúðum á lóðum nr 12 og 15.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- A — ATVINNUHÚSNÆÐI
- S — SKRIFSTOFUR EINGÖNGU
- Í — ÍBÚÐARHÚS
- HÆÐ Á ÞAKBRÚN
- B — BÍLASTÆÐI UTANHÚSS
- B O — BÍLAGEYMSLA
- B – 1 — BÍLAGEYMSLA Í KJALLARA
- FÖST HÚSALÍNA
- ÓBUNDIN BYGGINGALÍNA
- LÓÐARMÖRK
- GARÐUR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐIR
- ÞAKSVALIR Á 1.HÆÐ
- INNKEYRSLA Í BÍLAKJALLARA
- KVÖÐ UM TRJÁGJÓÐUR

Kvöð : öll tré sem sýnd eru á uppdráttum.

- (Y-Z) — GÖTUNÚMER HÚSA
- X — NÚMER HÚSA Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæð í 1.mgr. 43.gr. skipulagsiaga nr. 123/2010, var samþykkt
í________________þann___________20____
og

o________________þann___________20____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags-breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann__________________20____ .

REYKJAVIKURBORG

BRYGGJUHVERFI VIÐ GRAFARVOG

TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGSINS vegna húsa 12A, B, C, D, E og 15C.

TEIKNING : deiliskipulagsbreyting

MKV : 1:1000

DAGS : 03.09.2014

Björn Ólafs Arkitekt
Kt : 09.05.39-3459
21, rue Montorgueil – 75001 Paris – France
Netfang : bobo935090@gmail.com