

ELLIDAÁRVOGUR - ÁRTÚNSHÖFÐI
BRYGGJUHVIRFI VESTUR
Deiliskipulag: skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð



TILLAGA TIL KYNNINGAR 13.12.2017



EFNISYFIRLIT

Samþykktar- og staðfestingarferli	4		
1 DEILISKIPULAG	6	Lóð G	50
1.1 Hönnun og uppdrættir	8	Lóð H	52
1.2 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir	8	Lóð I	54
		Lóð J	56
2 FORSENDUR	9	Lóð G	58
2.1 Landnýting – byggingarmagn – þéttleiki	9	Lóð H	60
2.2 Fyrirliggjandi lóðir	10	Lóð I	62
2.3 Núverandi byggingar, notkun og byggingarár	11	Lóð J	64
3 HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ	12	5 SKIPULAGSUPPDRÆTTIR OG SKILMÁLAR	68
3.1 Hönnun bygginga	12	MYNDASKRÁ	
3.1.1 Hæðir húsa	14	Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar	5
3.1.2 Inngangar og aðgengi	14	Mynd 2. Deiliskipulagsuppdráttur	6
3.1.3 Kjallarar og bílakjallarar	14	Mynd 3. Lykilmynd lóða	7
3.1.4 Útlitshönnun húsbygginga	15	Mynd 4. Landnotkun	9
3.1.5 Litatónar og uppbrót í litum og efnisvali	16	Mynd 5. Núverandi lóðir	10
3.1.6 Byggingareitir og uppbrót í formi húsbygginga	16	Mynd 6. Núverandi byggingar, notkun og lóðir	11
3.1.7 Rof í randbyggðina	17	Mynd 7. Yfirbragð bygginga	12
3.1.8 Svalir, svalgangar og skyggni	17	Mynd 8. Byggðarmynstur	13
3.1.9 Þök	17	Mynd 9. Dæmigert snið - hæðir	14
3.1.10 Sneiðingar	18	Mynd 10. Dæmigert snið - bílakjallarar	14
3.1.11 Kennileiti	22	Mynd 11. Fyrirmyndir húsbyggingar	15
3.1.12 Byggingarefni	23	Mynd 12. Fyrirmyndir lita	16
3.1.13 Skilti	23	Mynd 13. Fyrirmyndir uppbrót	16
3.1.14 Loftræsting	23	Mynd 14. Uppbrót	17
3.2 Lóð	24	Mynd 15. Fjölbreytileg þakform	17
3.2.1 Sérafnotafletir	25	Mynd 16. Lykilmynd	19
3.2.2 Gróður og ofanvatnslausnir	26	Mynd 17. Kennileiti	22
3.2.3 Regngarðar	27	Mynd 18. Lóðir	24
3.2.4 Gróðurþekja	27	Mynd 19. Fyrirmyndir lóðir	25
3.2.5 Gróður á þakflötum	28	Mynd 20. Ofanvatnslausnir	26
3.2.6 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	30	Mynd 21. Fyrirmyndir regngarðar	27
3.2.7 Bíla- og hjólastæði	32	Mynd 22. Græn þök og gróður	28
3.3 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	33	Mynd 23. Fyrirmyndir þakgarðar	29
3.4 Hljóðvist	33	Mynd 24. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	30
3.5 Meðhöndlun úrgangs	34	Mynd 25. Fyrirmyndir leiksvæði	31
3.6 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð	35	Mynd 26. Bíla og hjólastæði	32
		Mynd 27. Fyrirmyndir djápgámar	34
4 SÉRSKILMÁLAR	36	TÖFLUSKRÁ	
Lóð A	38	TAFLA 1.	7
Lóð B	40	TAFLA 2.	10
Lóð C	42	TAFLA 3.	10
Lóð D	44		
Lóð E	46		
Lóð F og M	48		

SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGAFERLI

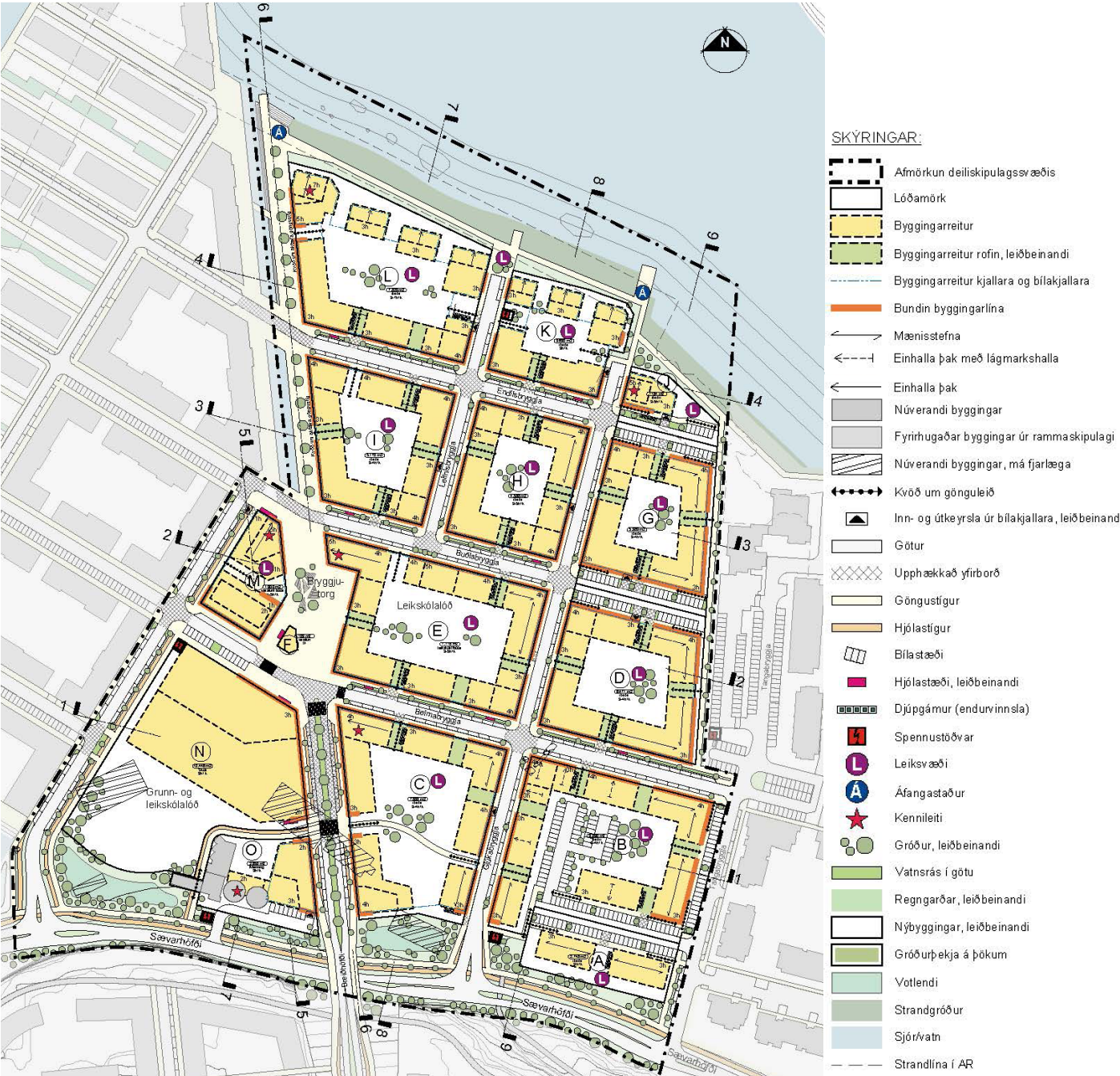
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslegar nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

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



Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar

1. DEILISKIPULAG



Mynd 2. Deiliskipulagsuppráttur

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru í almennum skilmálum ásamt í sérskilmálar fyrir hverja lóð. Gerð er þar grein fyrir notkun og starfsemi, hæðum húsa, byggingarreitum, 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 m²	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 íbúðir	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

1.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagssupprátt, 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 bílajakjallara og tengsl við almenningsrými. Þar skal koma fram val á byggingarefnum. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgöörðum, gróðurfari og trjárækt. Fyrirspurnarerindi þarf að berast nokkru áður en endanleg hönnun.
- Byggingarleyfisumsókn er heimilt að skila inn að fenginni jákvæðri umsögn við fyrirspurnarerindi.
- Séruppráttur unnin af landslagsarkitekt fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgöörðum, 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 frá 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.

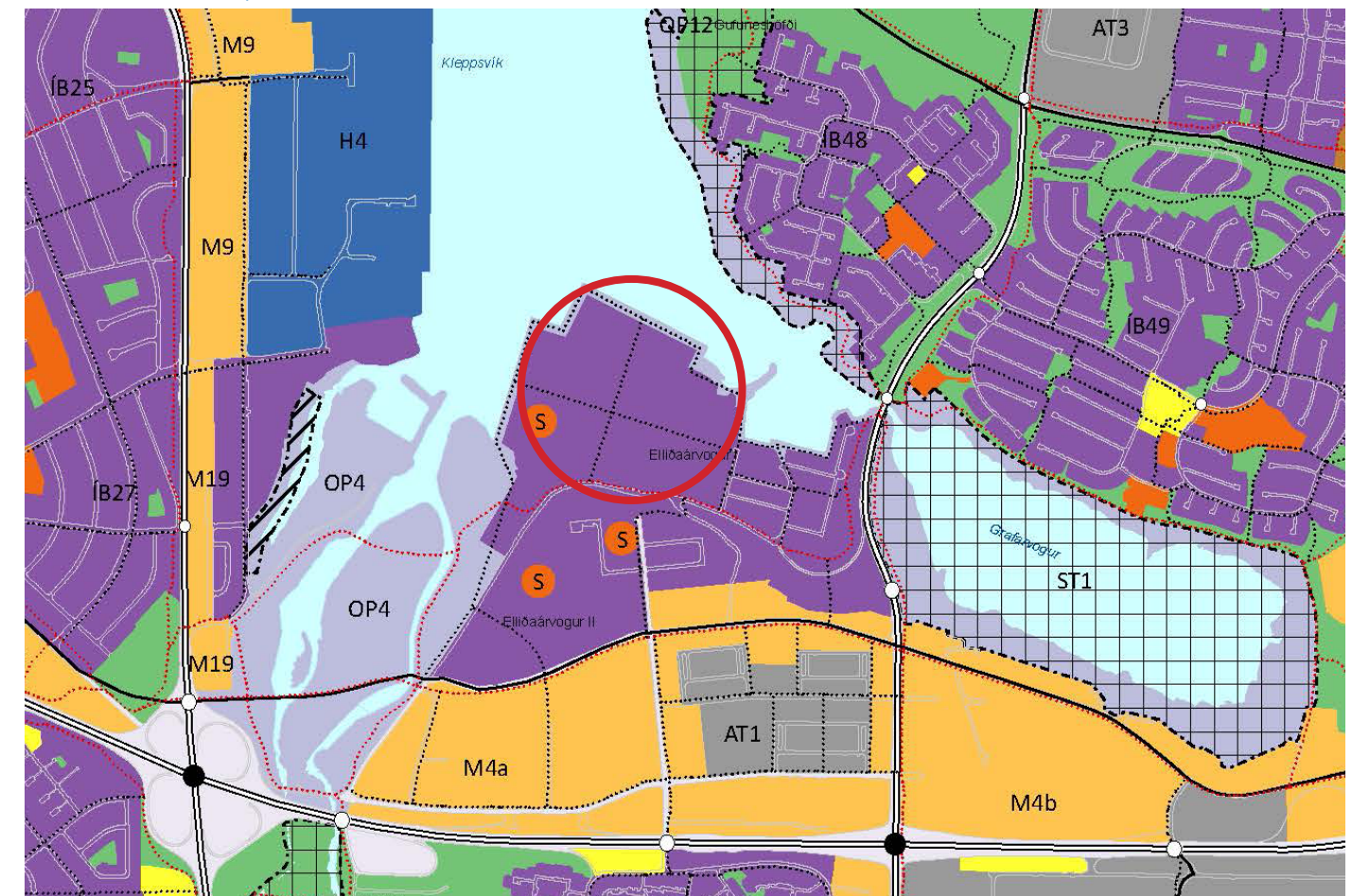
Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Gerður er fyrirvari um að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og kvaðir.

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

Viðeigandi 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 nærþjónustu.

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 niðurgröfnum eða hálf-niðurgröfnum kjöllum sem nýta má sem bílajakjallara og stoðrými.

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

Í sérskilmálum hvernar lóðar koma fram hámarks byggingarmagn, hæð húsa, fjöldi íbúða og bílastæða, starfsemi, kröfur um útfærslu garðrýma, 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 fyrirbyggjandi 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.

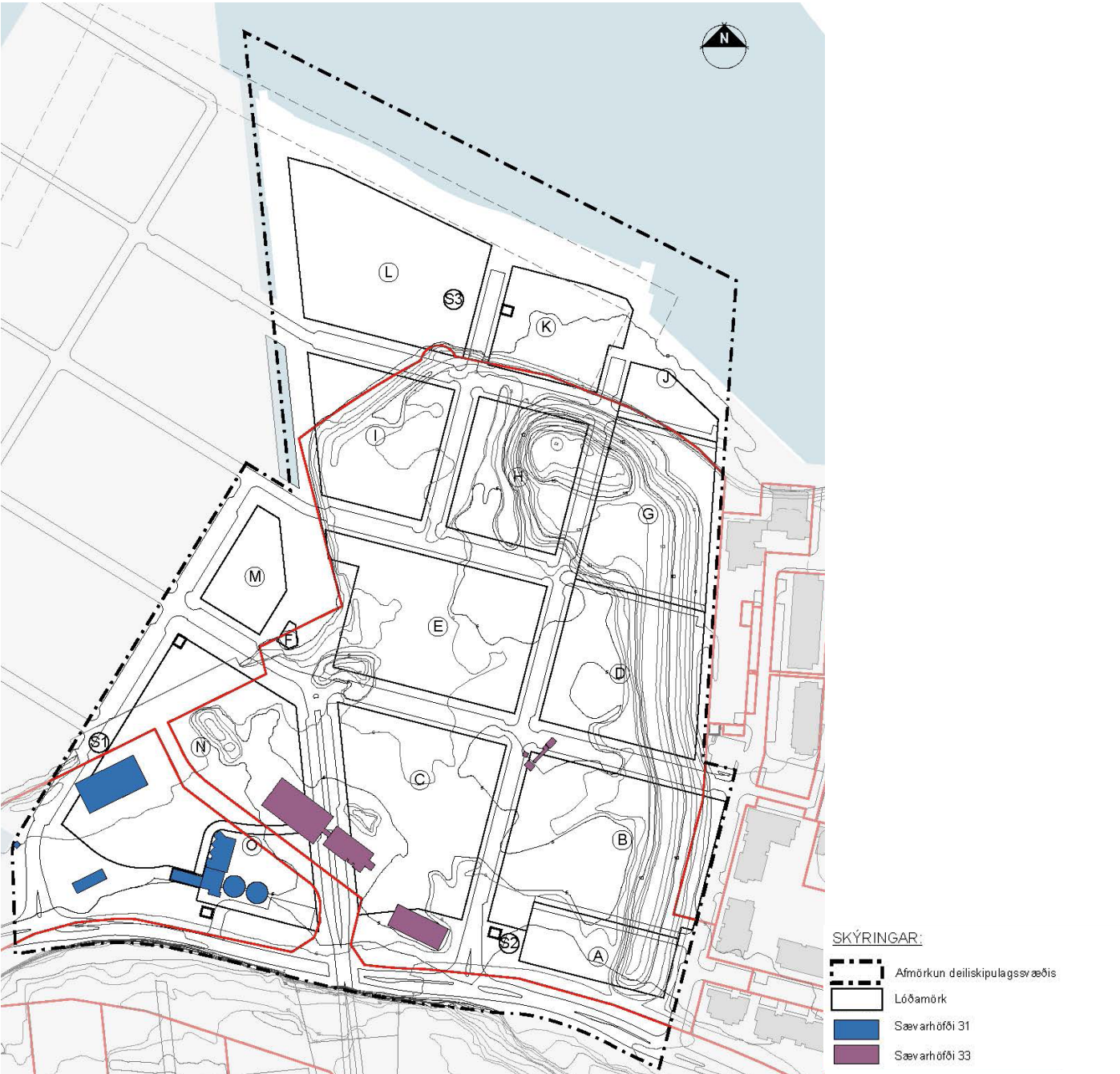
TAFLA 2

Landnúmer	Staðgreinir	Heiti	Notkun	Lóð m²
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 m²
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; síló ásamt pökkunarstöð 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. 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.

Til að stuðla að fjölbreytni og uppbroti í byggðamynstri er gerð krafa um að sami arkitekt 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.



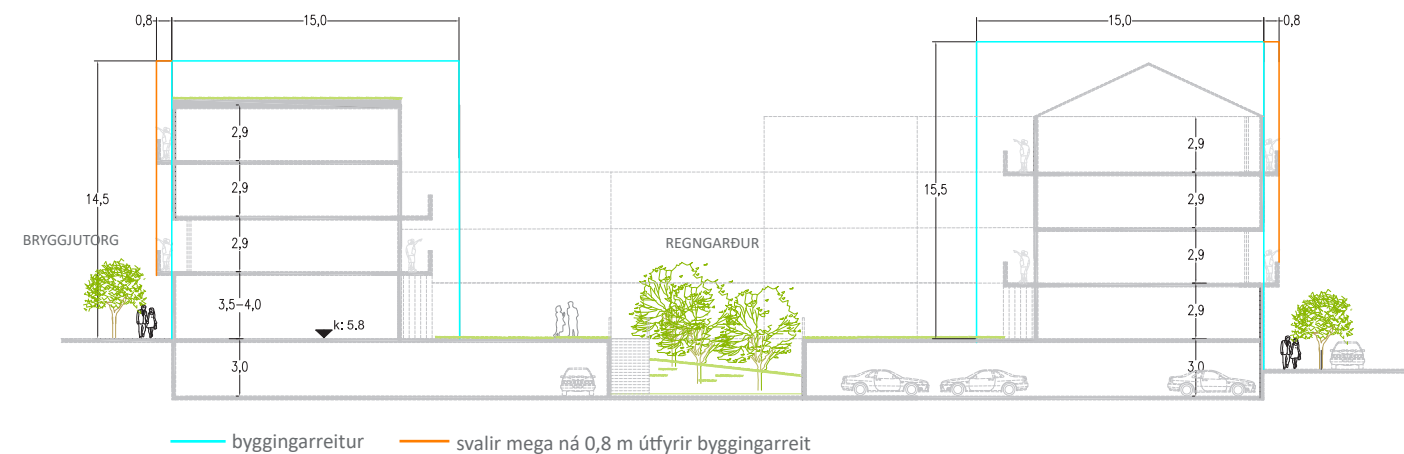
Mynd 8. Byggðarmynstur

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

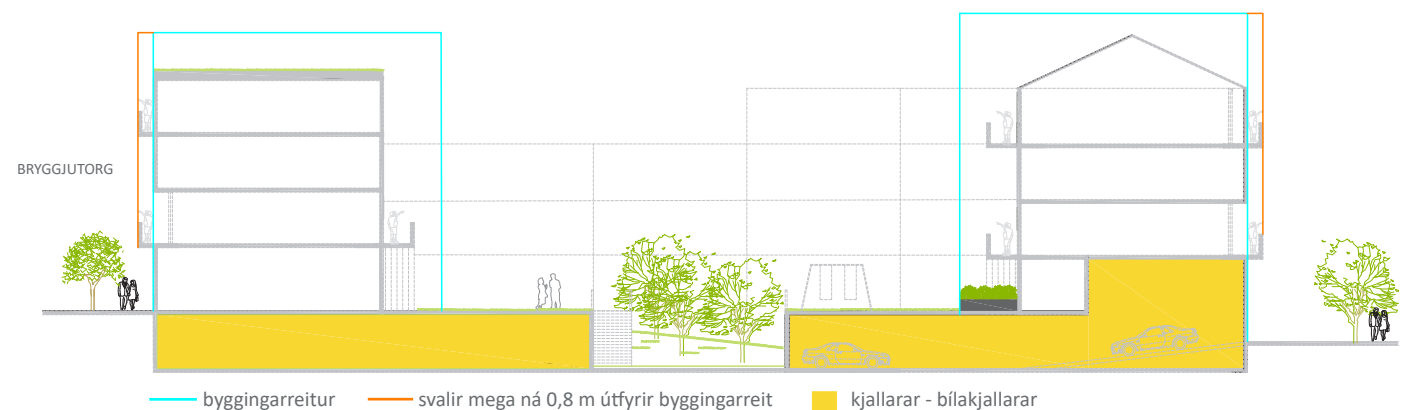
3.1.2 INNGANGUR OG AÐGENGI

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 bílakjallara verði um 1,8 m neðar en aðliggjandi götukóti, nánar tilgreint í sérskilmálum.

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



Mynd 10. Dæmigert snið - bílakjallarar

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 nágranna hverfum í skipulagi Bryggjuhverfis vestur.



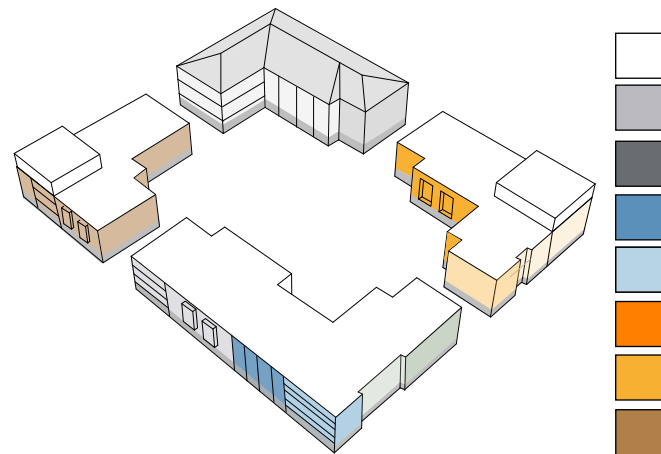
Mynd 11. Fyrirmyndir húsbýggingar

3.1.5 LITATÓNAR OG UPPBROT Í LITUM OG EFNISVALI

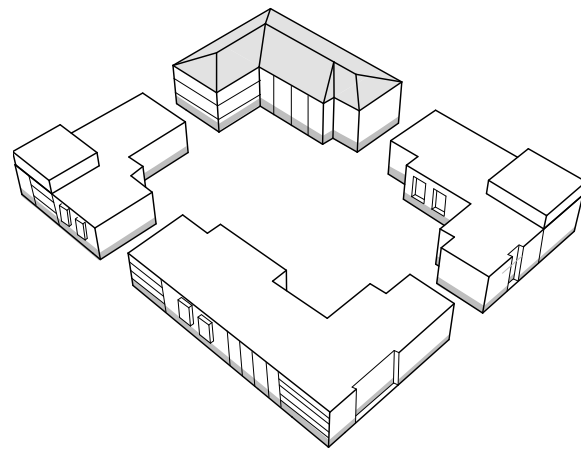
Almennt er gert ráð fyrir ljósum grunnlitum á húsum á deiliskipulagssvæðinu með eftirfarandi undantekningum:

- 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 í sama lit.
- Heimilt er að nota dökkan lit á 25% bygginga innan hverrar lóðar, nema annað sé sérstaklega tekið fram í sérskilmálum.

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



Mynd 12. Dæmi um liti



Mynd 13. Dæmi um uppbrot

3.1.6 BYGGINGAREITIR OG UPPBROT Í FORMI HÚSBYGGINGA

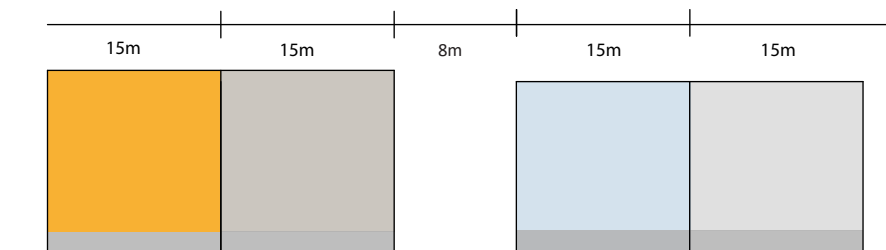
Byggingar skulu vera innan byggingareita og megin hlutar bygginga skulu fylgja bindandi byggingarlínum að götu að lágmarki 70% meðfram hverri hlið lóðar. Þó er mikilvægt að byggingar myndi ekki einsleit og samfelldan flöt meðfram götu og því skal víkja frá bindandi byggingarlínum að götu með útskotum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

- Víkja skal frá bindandi byggingarlínu að götu með innskotum á jarðhæð að lágmarki 10% hverrar 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% hverrar 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 frávíka 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. Roft 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 uppbrot á að minnsta kosti 15m millibili

Mynd 14. Uppbrot

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. Sólskálur á jarðhæð eru óheimilir.

3.1.9 ÞÖK

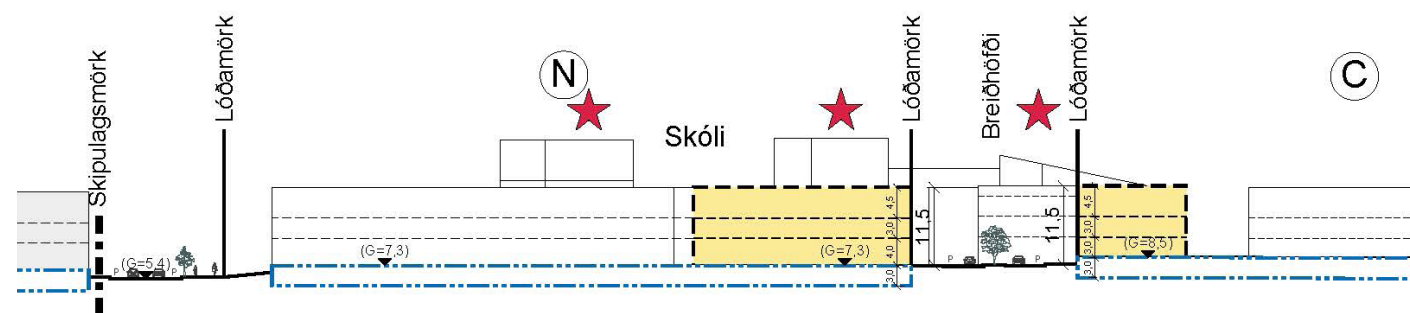
Almennt gert ráð fyrir flötum þökum á skipulagssvæðinu með lágmarkshalla 1:40 og gróðurþekju á þakflötum. Þó eru kröfur á einstaka lóðum eða byggingum um hallandi þakform. Staðsetning hallandi þaka og mænisstefna er bindandi en útfærsla húsa er leiðbeinandi. Gert ráð fyrir háu hlutfalli hallandi þakflata 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 lágmarkshalli upp á 14 gráður nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Sjá nánar í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

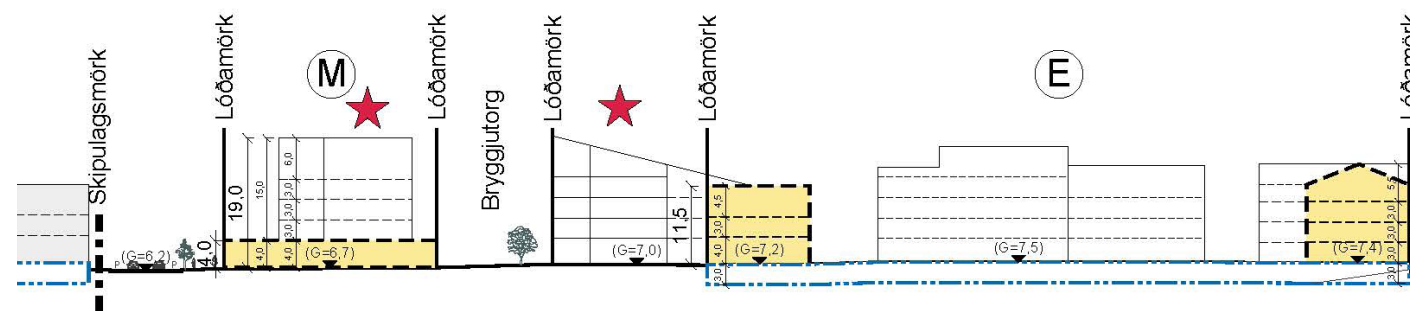


Mynd 15. Fjölbreytileg þakform

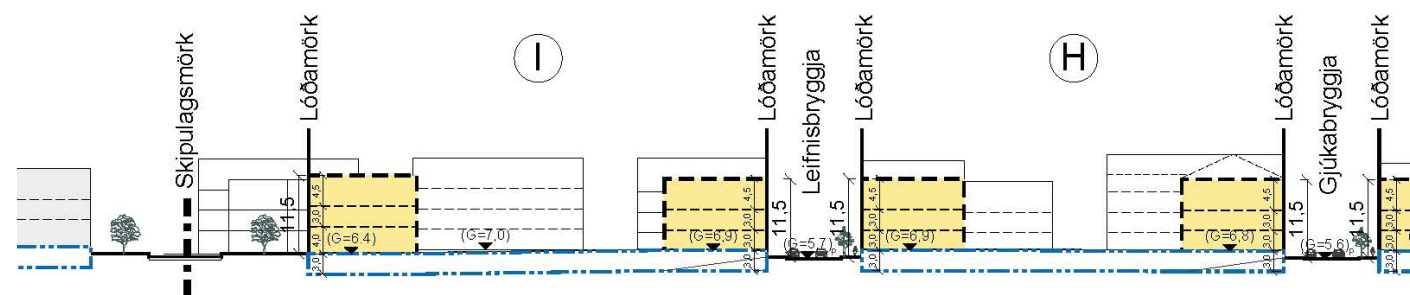
3.1.10 SNEIÐINGAR



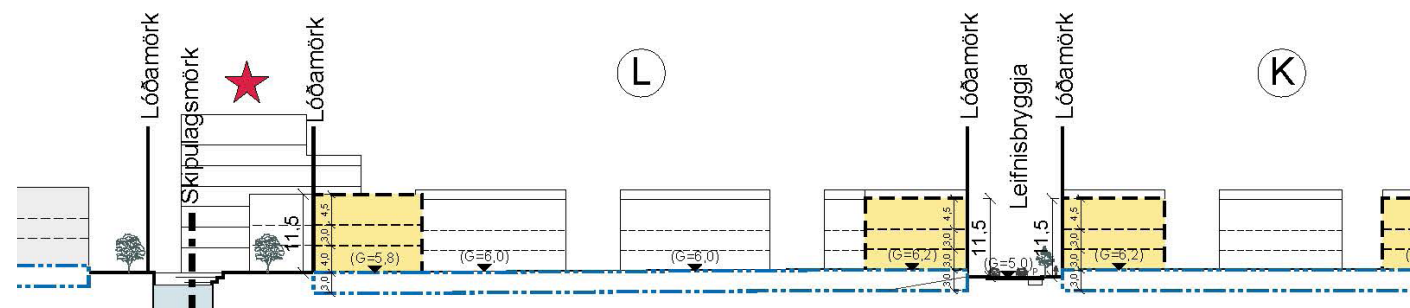
Snið 1



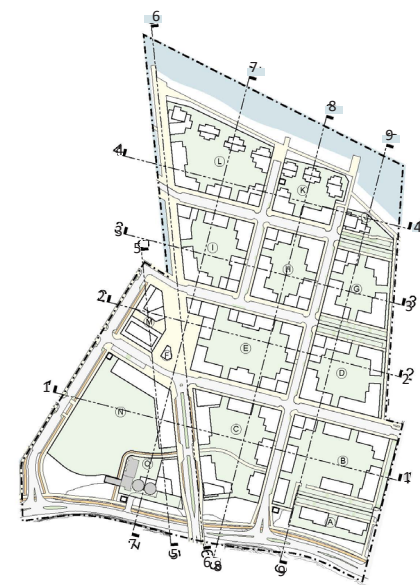
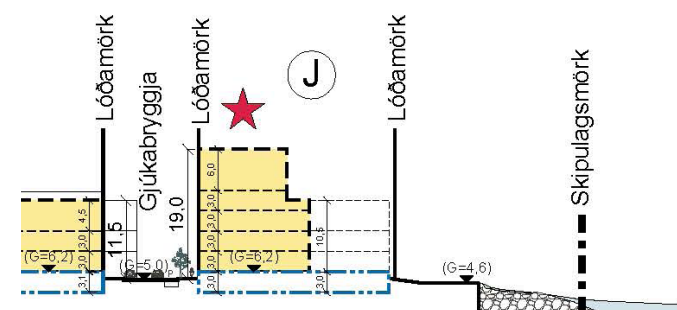
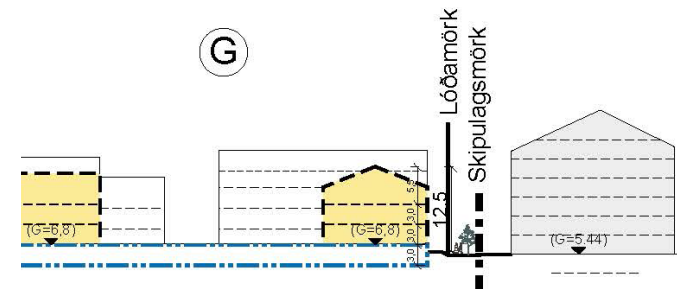
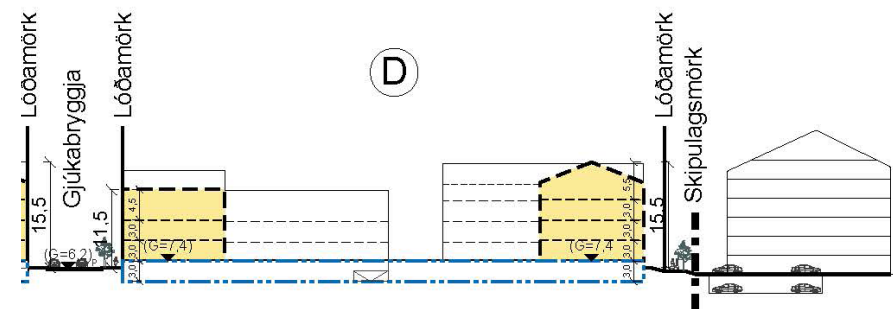
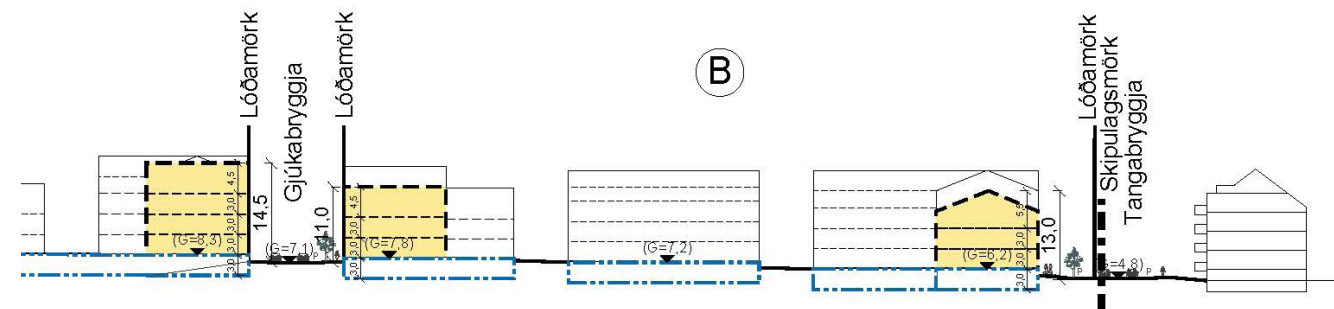
Snið 2



Snið 3



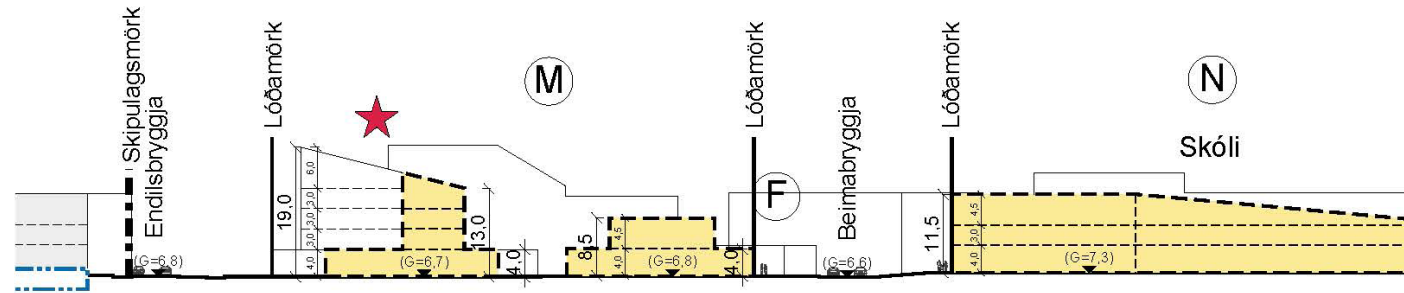
Snið 4



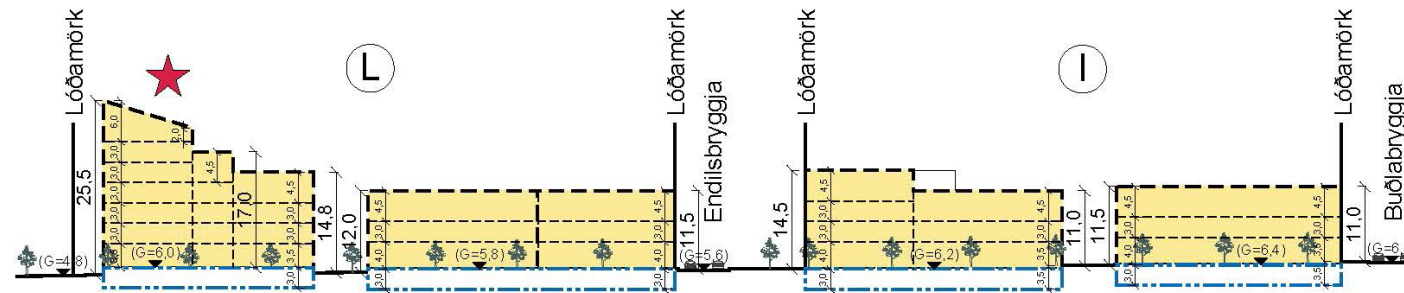
Mynd 16. Lykilmynd

SKÝRINGAR:

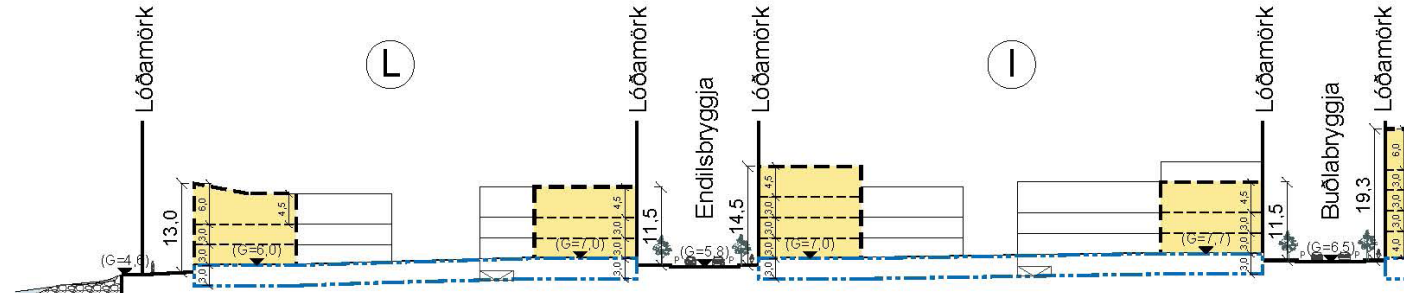
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara og bílajakjallara
- Núverandi byggingar
- Fyrirhugaðar byggingar úr rammaþesslagi
- Kennileiti



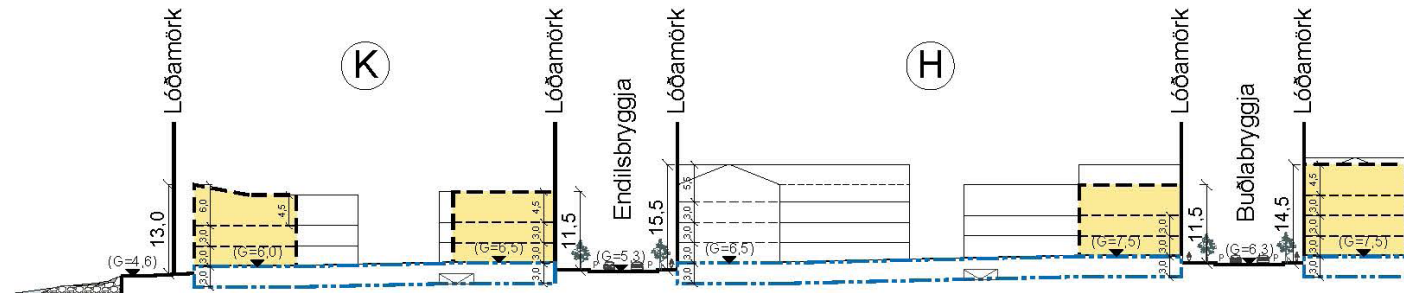
Snið 5



Snið 6



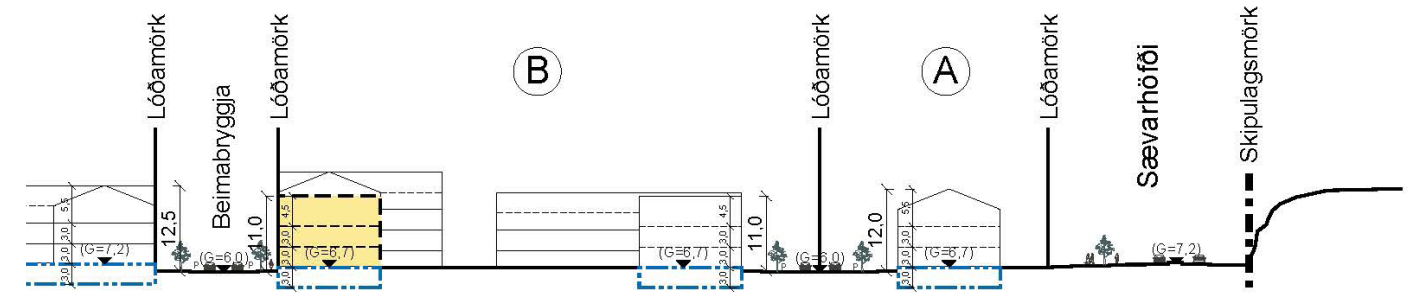
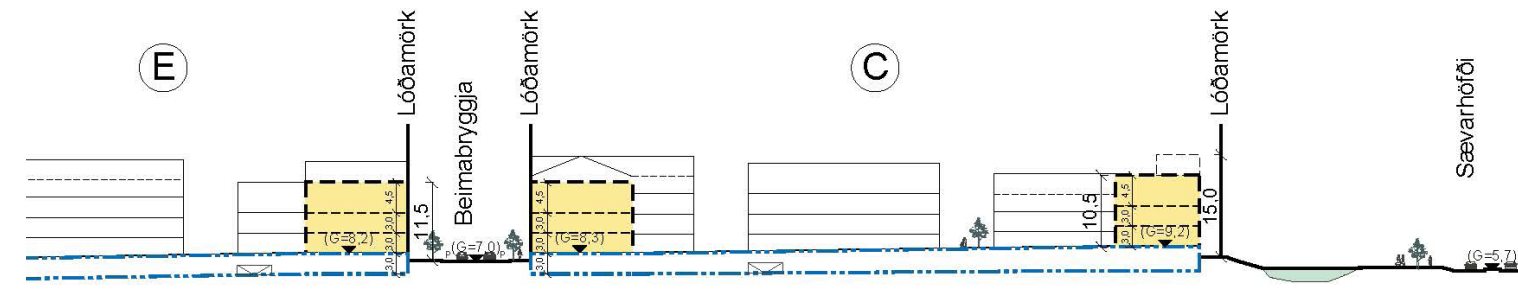
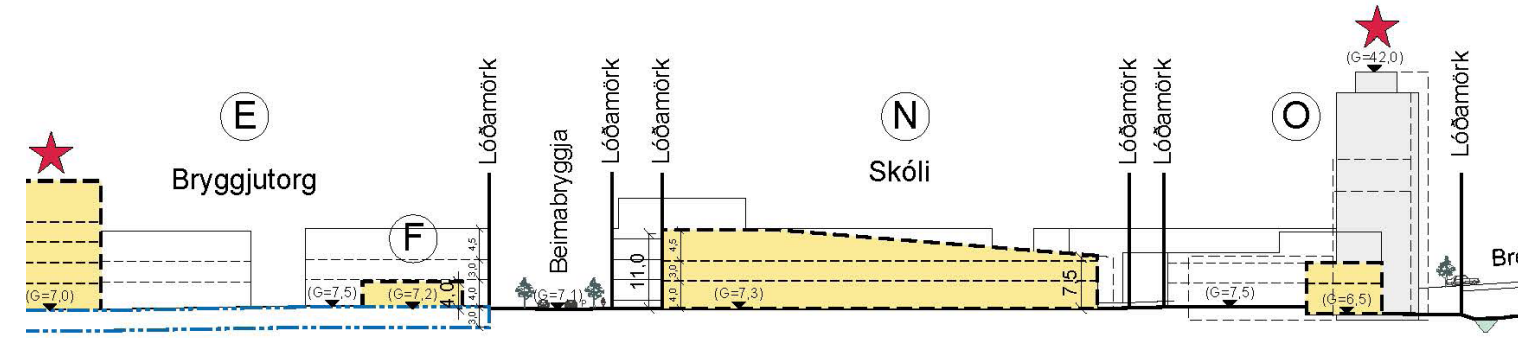
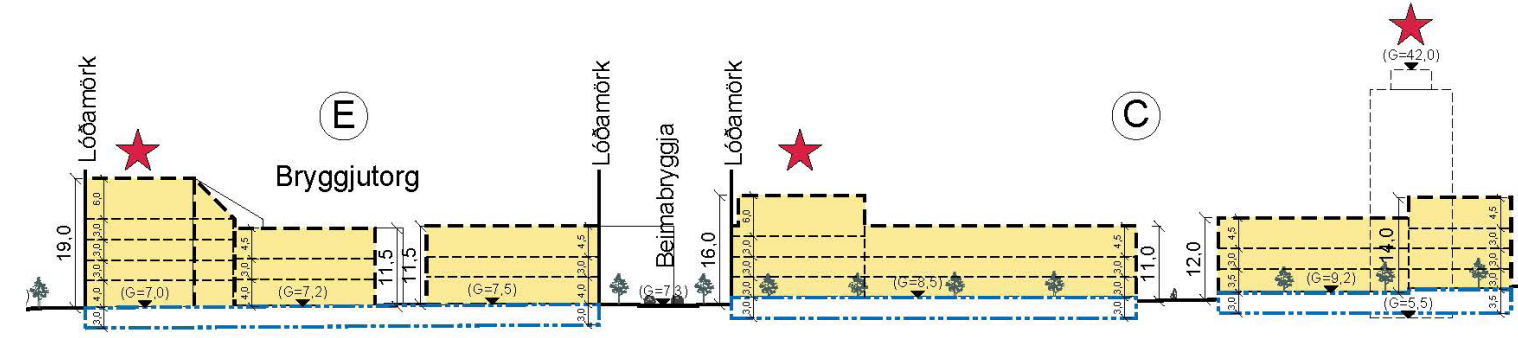
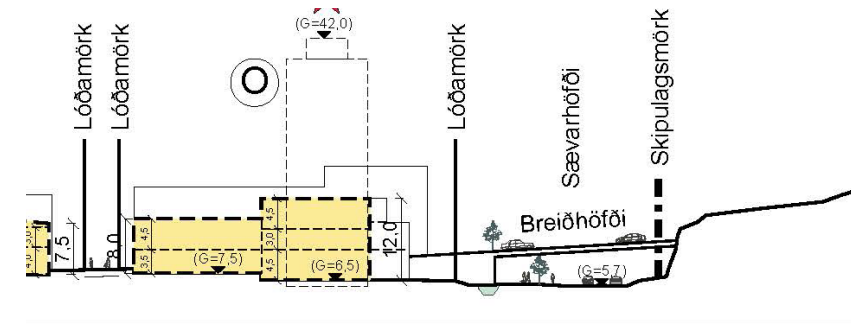
Snið 7



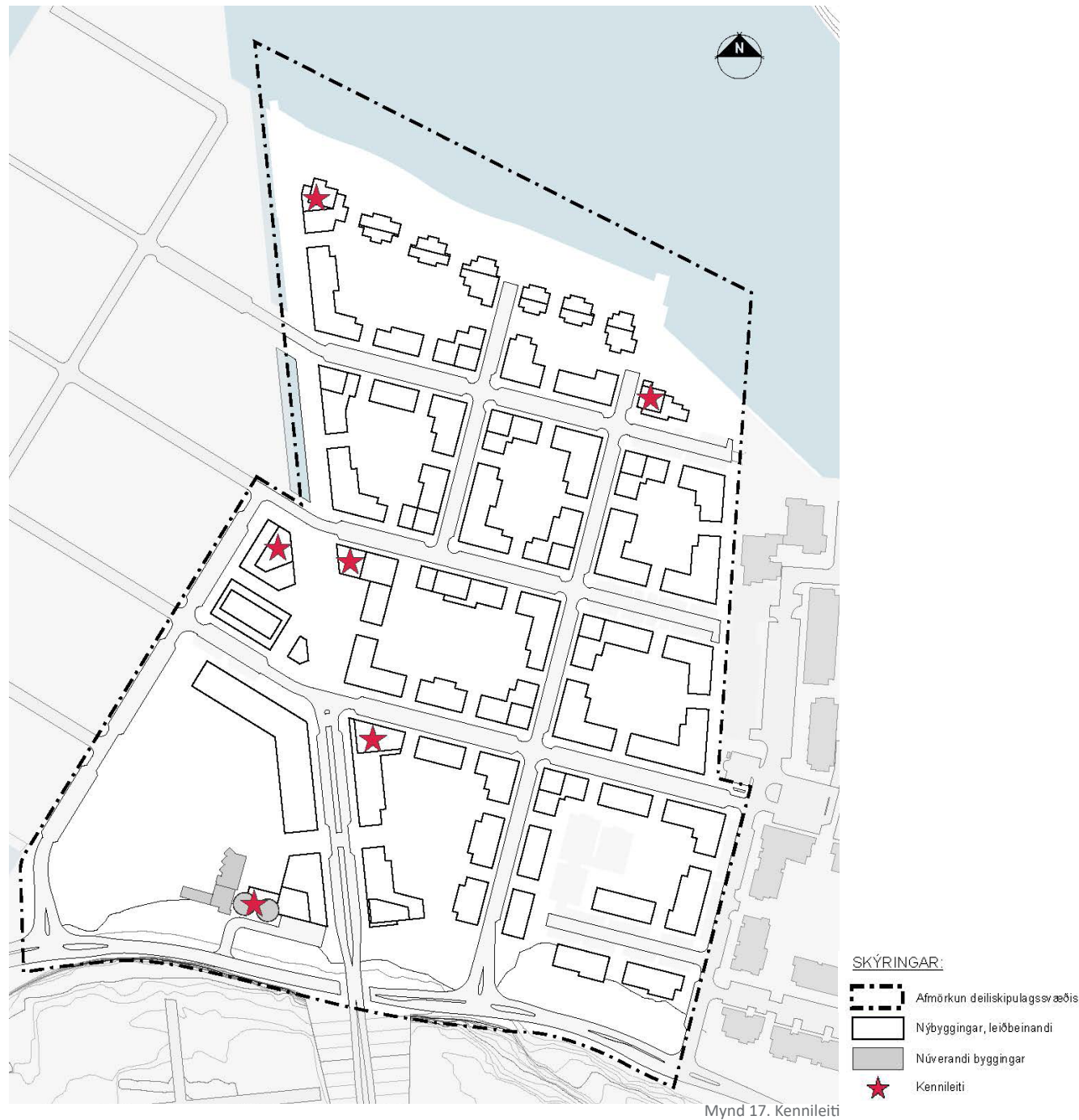
Snið 8



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 uppbrot samkvæmt kafla 3.1.6.

3.1.12 BYGGINGAREFNI

Lögð er áhersla að að við val á byggingarefnum sé unnið útfrá umhverfissjónarmiðum 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 umhverfissvottun. 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.

Utanálíggjandi 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 loftræsingu, lagnaleiðum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

3.2 LÓÐ



Mynd 18. Lóðir

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, sérafnotafletti, 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 bygginð 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, 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.

Ekki liggur fyrir mat á mengun í jarðvegi eða mat á mengunarhættu. Komi í ljós að jarðvegur á lóðum sé mengaður skal lóðarhafi fjarlægja hann á sinn kostnað.

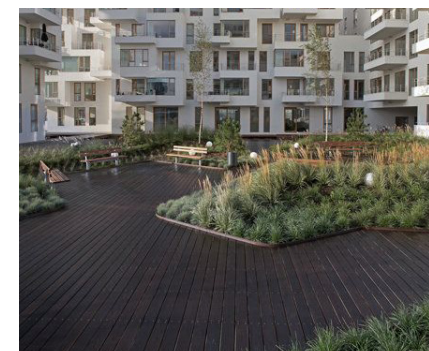
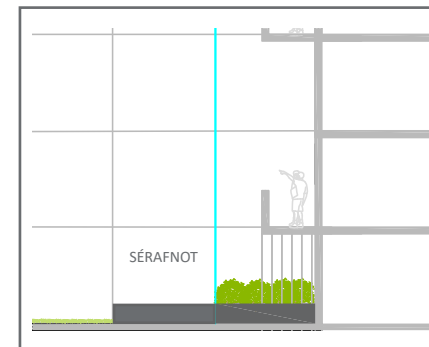
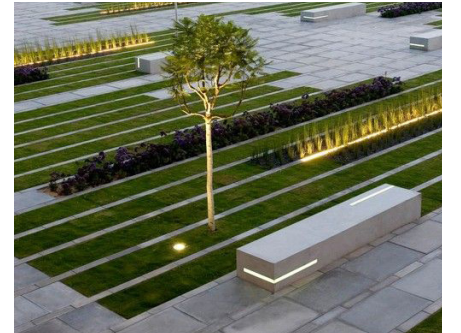
3.2.1 SÉRNOTAFLETIR

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

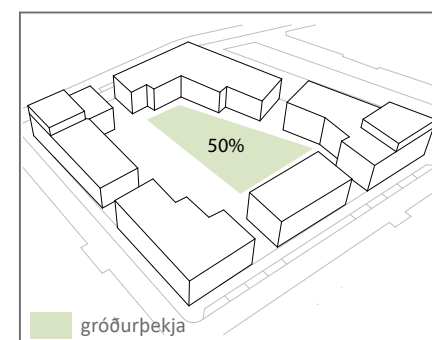
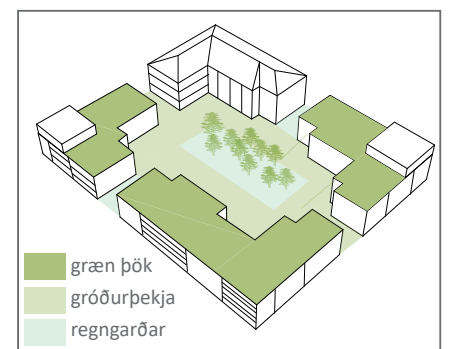
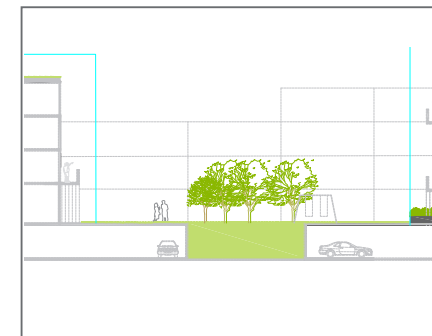
Í sérskilmálum er skilgreind lágmarksstærð regngarðs sem hlutfall af heildarstærð inngarðs viðkomandi lóðar.

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

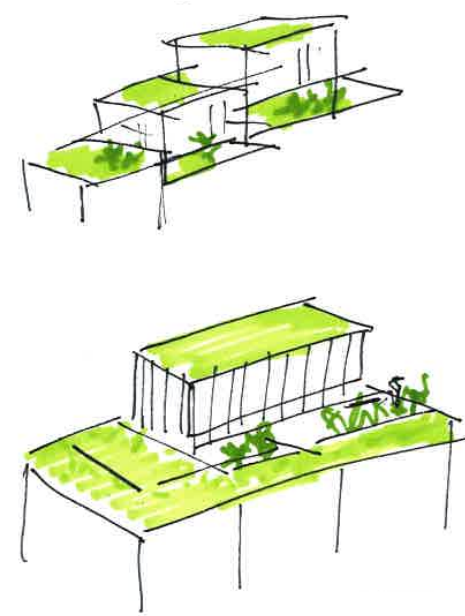
3.2.5 GRÓÐUR Á ÞAKFLÖTUM



Mynd 22. Græn þök og gróður

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

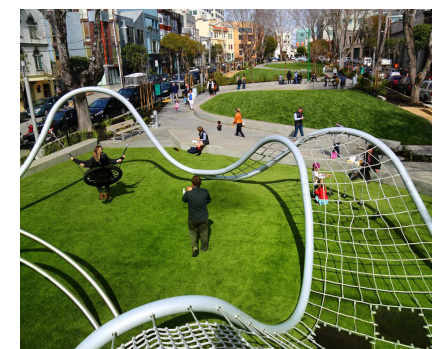
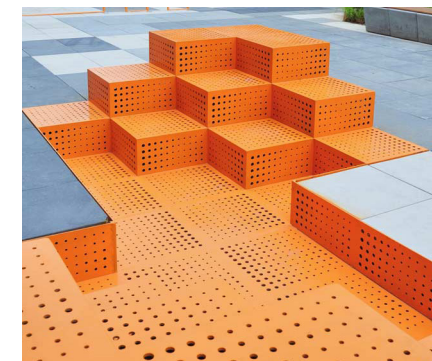


Mynd 24. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði

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.

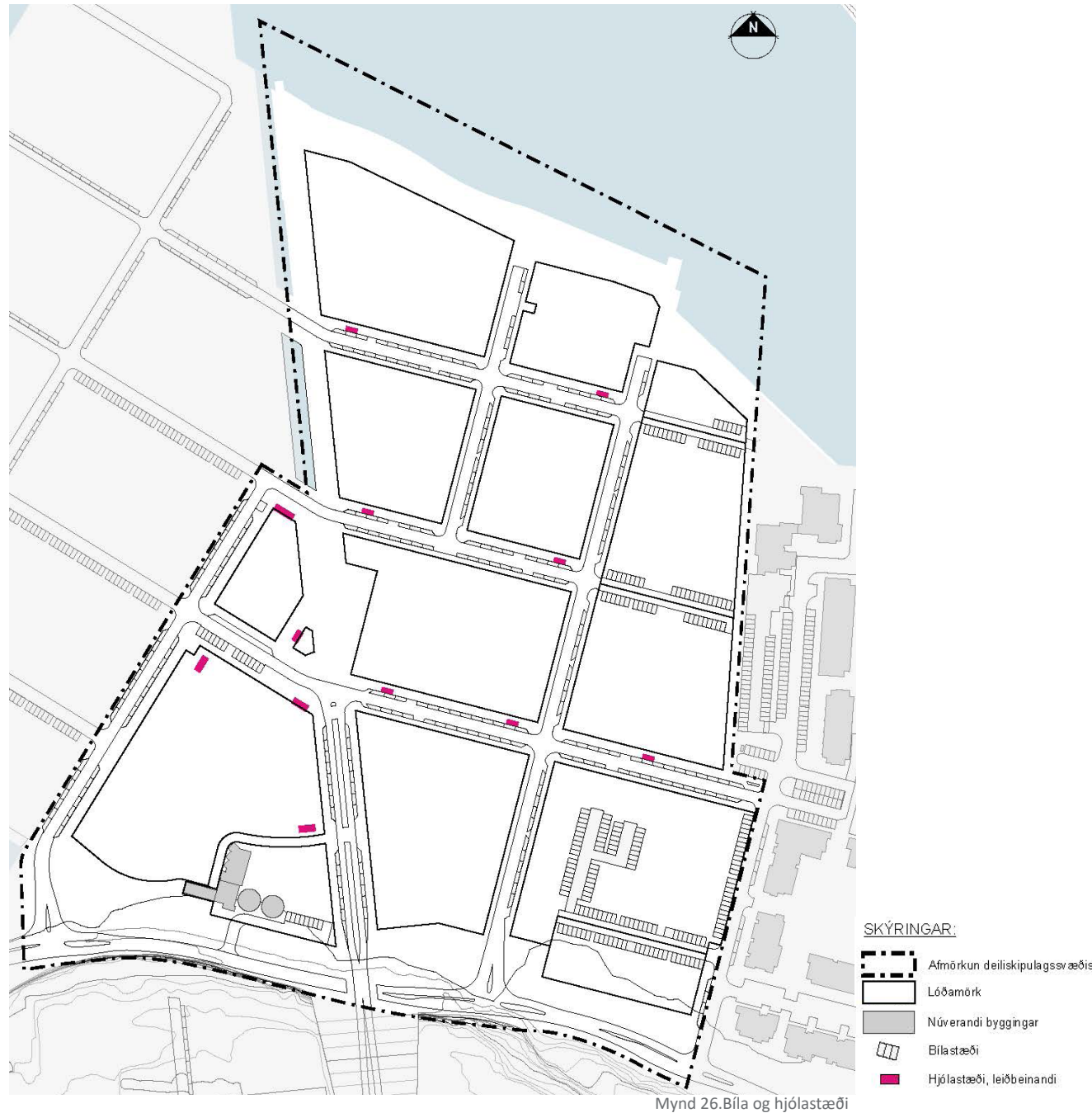
Almennt skal staðsetja skal leiksvæði í inngörðum lóða og skulu leiksvæði vera aðgengileg öllum íbúum viðkomandi lóðar. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði má útfæra á jörðu eða sem þakgarða bílgeymsla eða bygginga þar sem ekki er inngarður á lóð.

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 bílaskjöldum eða á landi.

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 hversar lóðar er tilgreint hversu mörg bílastæði lóðarhafi skuli útbúa innan lóðar. Jafnframt er tilgreint í sérskilmálum hvort stæði innan viðkomandi lóðar skuli vera í bílaskjöldum eða á landi.

Bílakjallarar

Leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu í bílaskjallara er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti og á skýringauppdraetti. Skábraut niður í bílaskjallara skal vera lokuð og falla inn í form byggingar. Gerð er krafa um innkeyrsludyr á húshlið framan við skábraut niður í bílaskjallara. Bílaskjallara skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðrými og gróðurþekju. Við hönnun og útfærslu á bílaskjallara 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 bílaskjallara eða viðkomandi götuleit.

Hjólastæði, hjólageymslur

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

Gera skal grein fyrir bíla- og hjólastæðum á aðaluppdraettum.

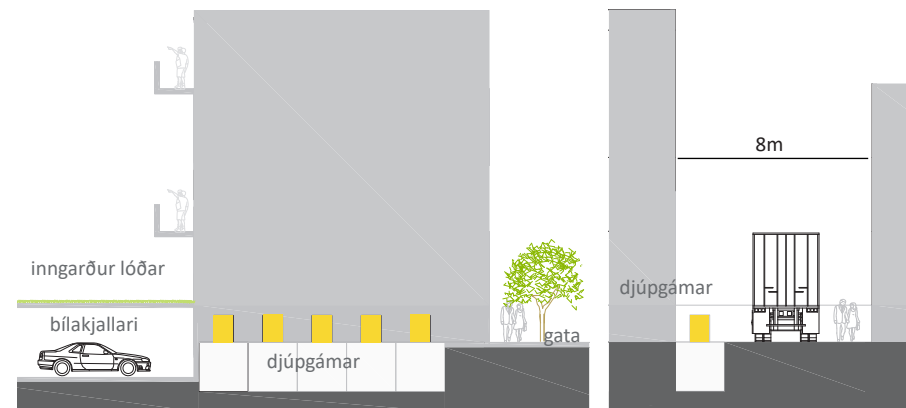
3.3 AÐGENGI SLÖKKVILIÐS OG NEYÐARBÍLA

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

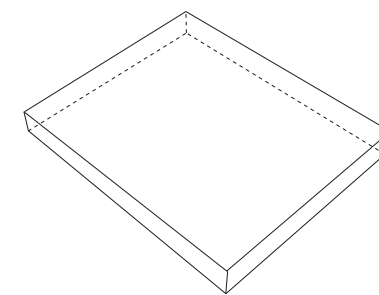
Í Bryggjuhverfi vestur verður sorpflokkun og hirða úrgangs frá heimilum útfærð með djúpgámum nema annað komi fram í sérskilmálum. Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum, en til að byrja með verða þeir 3: blandaður úrgangur, pappír og plast. Djúpgámar skulu staðsettir innan lóða en aðgengi frá aðliggjandi 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 og útfæra djúpgáma innan lóða. Útfærsla djúpgáma skal koma fram á aðalupprættum og þar skal koma fram útlistun 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.

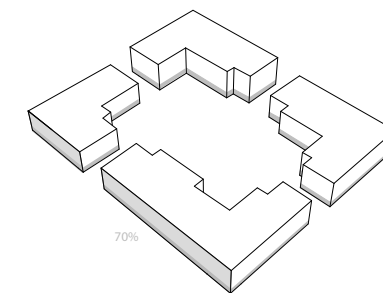
Úrgangur frá atvinnuhúsnæði

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

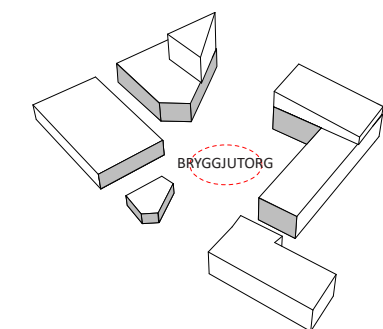
3.6 LEIÐARVÍSIR UM UPPBYGGINGU RANDBYGGÐAR



Lóðarmörk afmarka byggingareit randbyggðar.

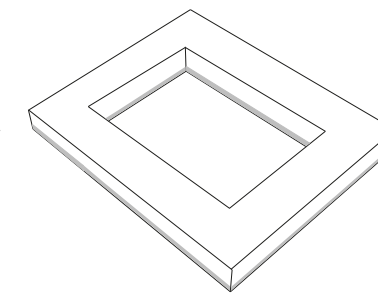


70% úthliðar skal vera í lóðarmörkum, undantekning frá þessu er á reit B.

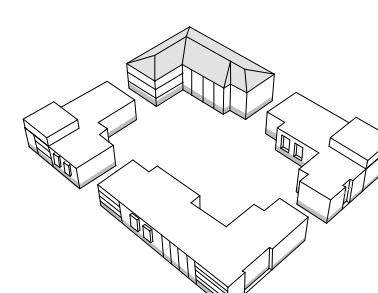


Virkar framhliðar

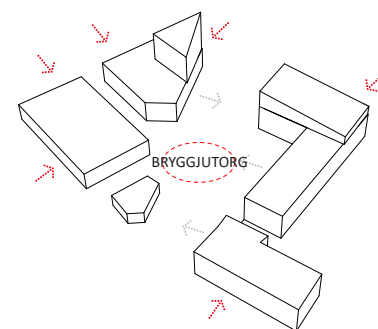
Gerð er krafa um virkar framhliðar á 1. hæð við Bryggjutorg.



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

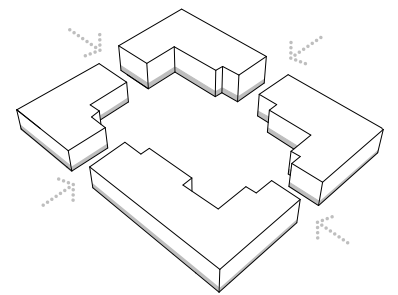


Þakform eru flöt að undanskildum mænispökum sem almennt eru á norð-austur horni lóðar.

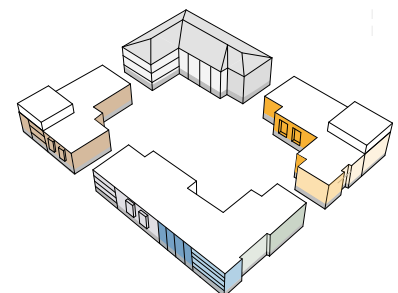


Starfsemi

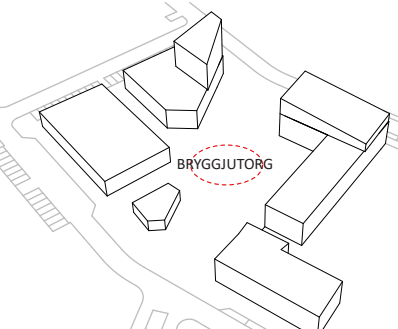
60% götuhliðar húsnæðis hafi glugga að götu og henti fyrir atvinnustarfsemi eins og verslun og þjónustu.



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



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.



Inngangar

Íbúðarhúsnæði skal hafa aðalinngang frá götu.

4 SÉRSKILMÁLAR

Sérskilmálar hvernar 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 út frá skilgreiningu ÍST 50 um lokunarflokka A og B. Aðlaga skal aðkomu bifreiða að landslagi og kröfum um algilda hönnun.



Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt 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 litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

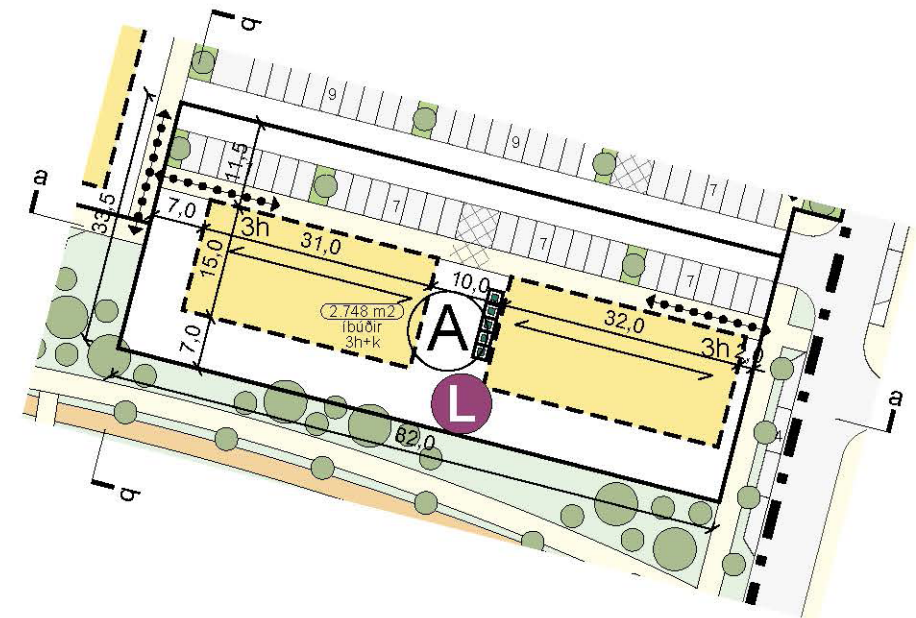
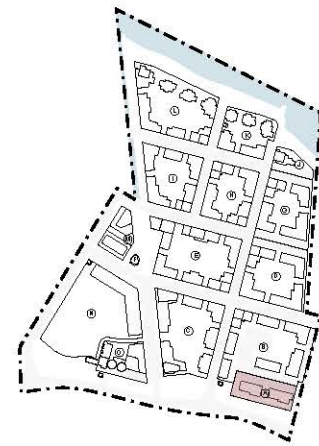
Á lóð A er heimilt að víkja frá skilmálum um innskot/útskot frá byggingareit sem tilgreind eru í kafla 3.1.6

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

Þakform:
 Mænisþök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

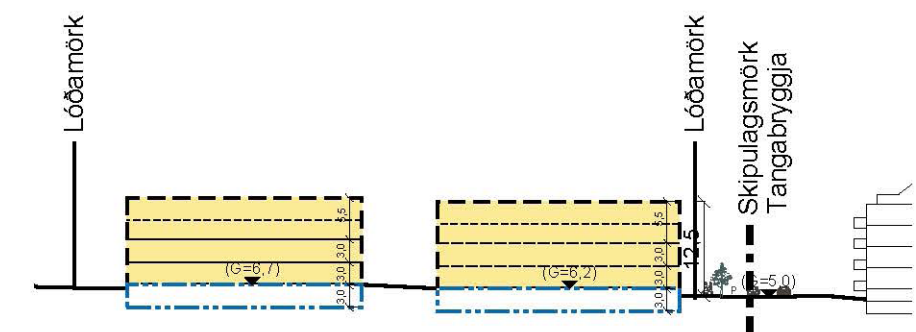
Kvaðir:
 Kvöð um akstur.



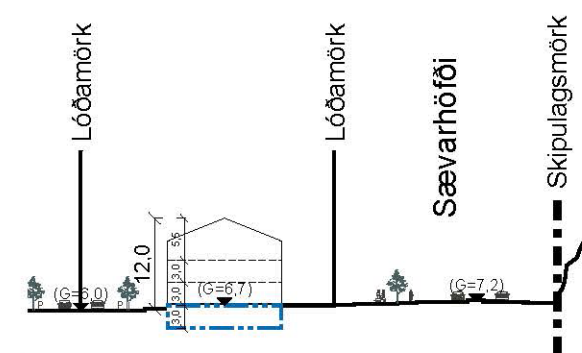
Lóð A, mkv.1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Mænisstefna
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Leiksvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnsrás í götu



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. Miklvægt er að lóðarhagar 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 litatönnum 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.

Pakform:

Mænisþök og einhalla þök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9. Pakhalli einhalla þaka er frjálst.

Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

Lágmarksstærð regngarðs: 1630 m²

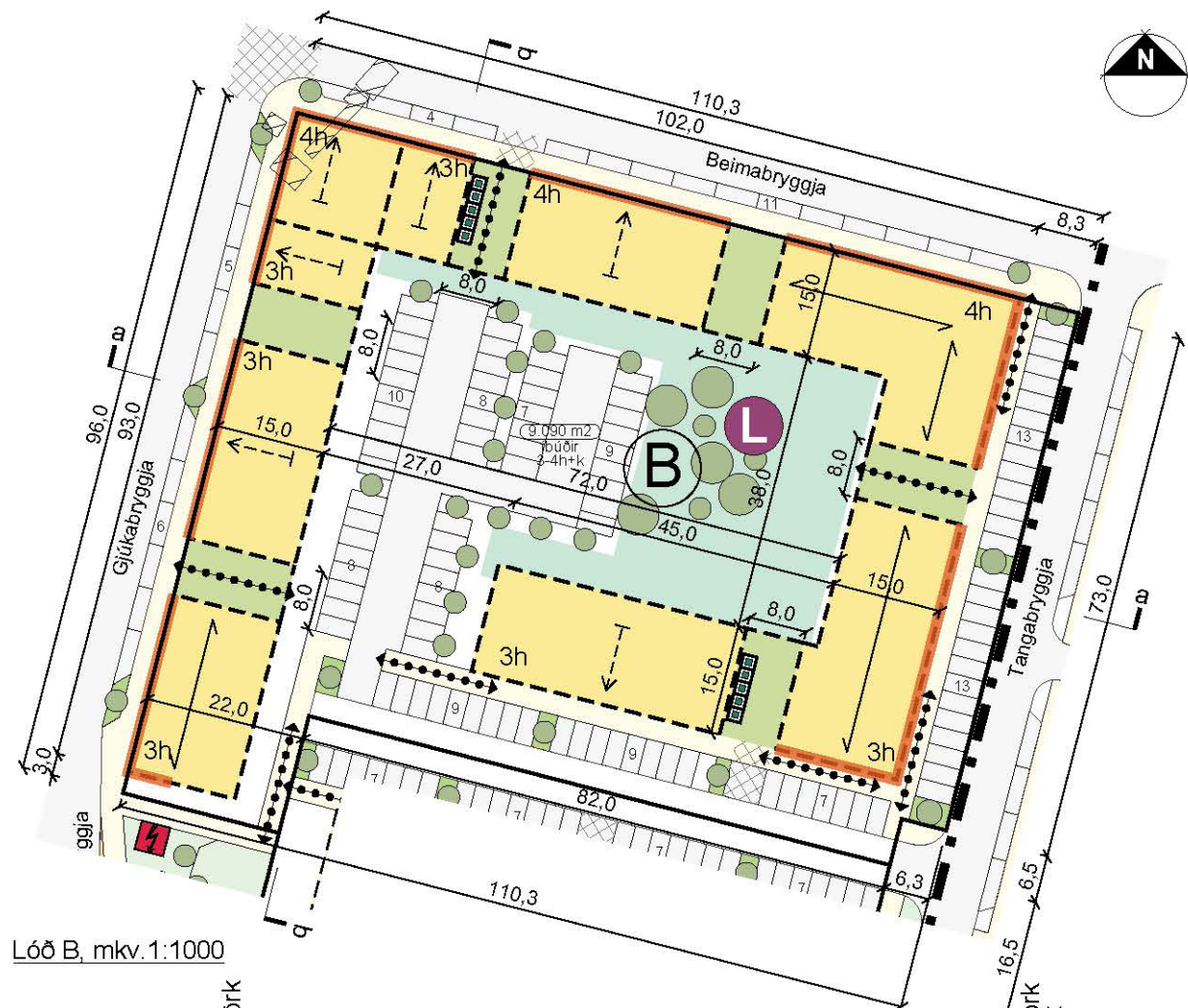
Kvaðir:

Kvöð er um göngustíg meðfram Tangabryggju og akstur á lóð.

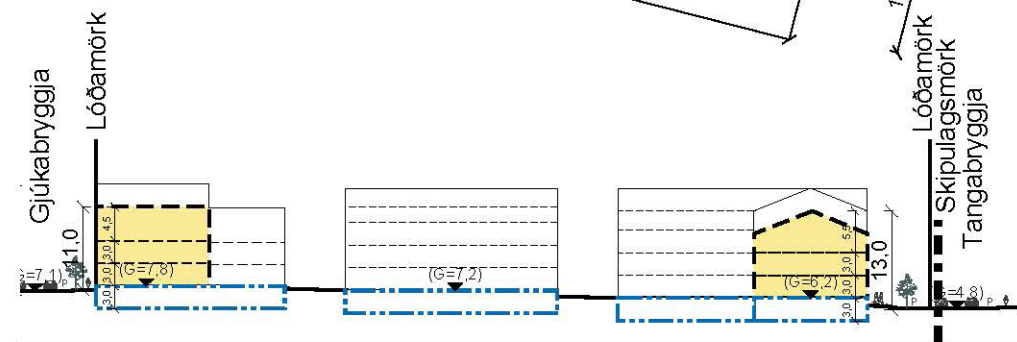


SKÝRINGAR:

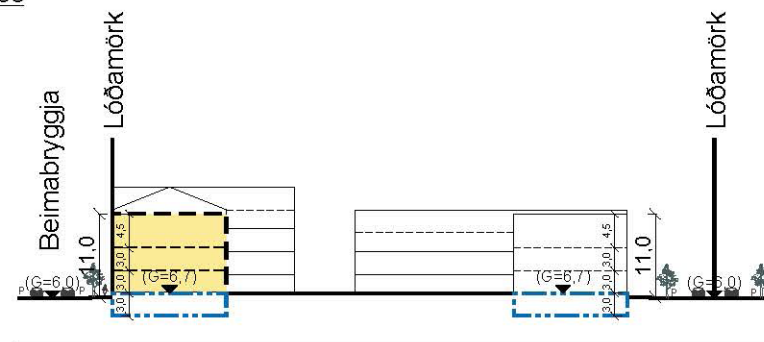
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænistefna
- Einhalla þak með lágmarkshalla
- Kvöð um gönguleið
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
-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



Lóð B, 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. Miklvægt er að lóðarhagar 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, mænispök og einhalla þök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

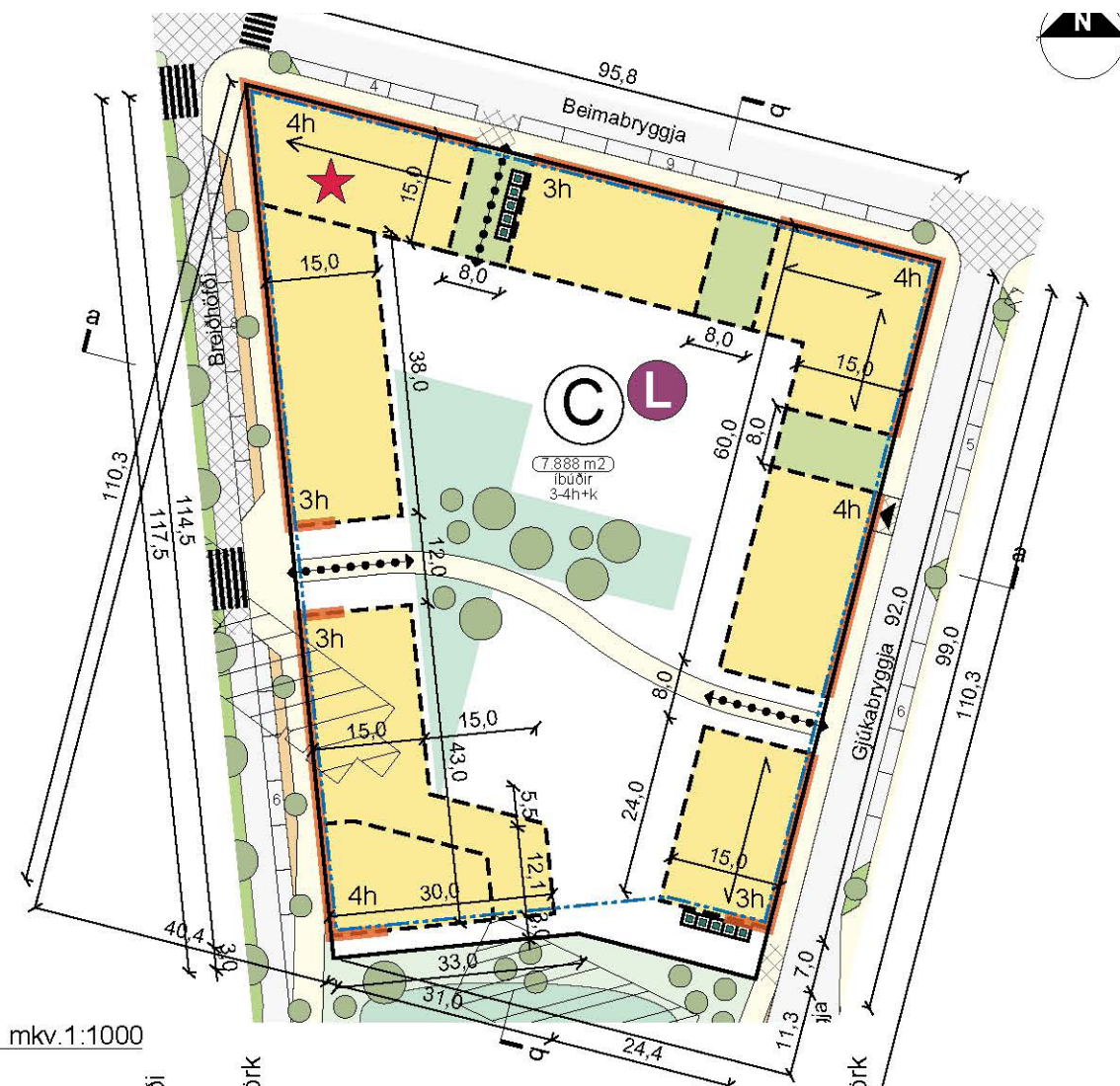
Lágmarksstærð regngarðs: 780 m²

Kvaðir:
 Kvöð er um gönguleið milli Breiðhöfða og Gjúkabryggju.

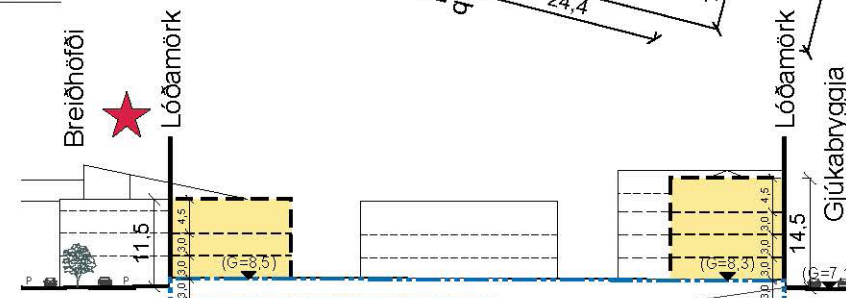


SKÝRINGAR:

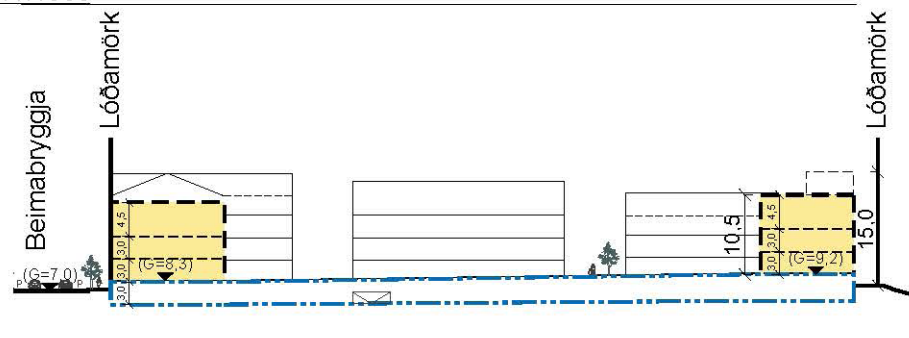
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænisstefna
- Einhalla þak
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- 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. Miklvægt 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: Íbúðahúsnaði

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.

Þakform:

Flöt þök og mænispök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 610 m²

Kvaðir:

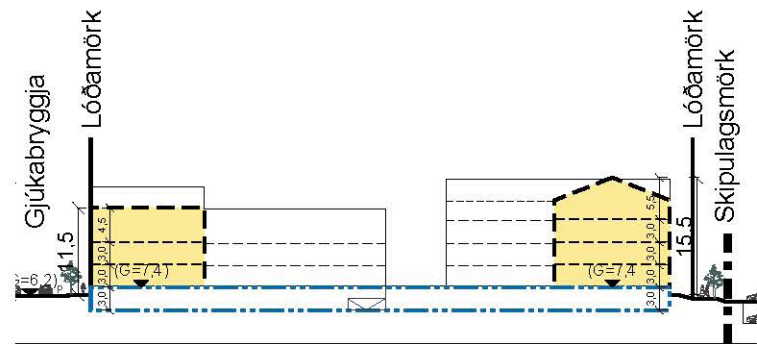
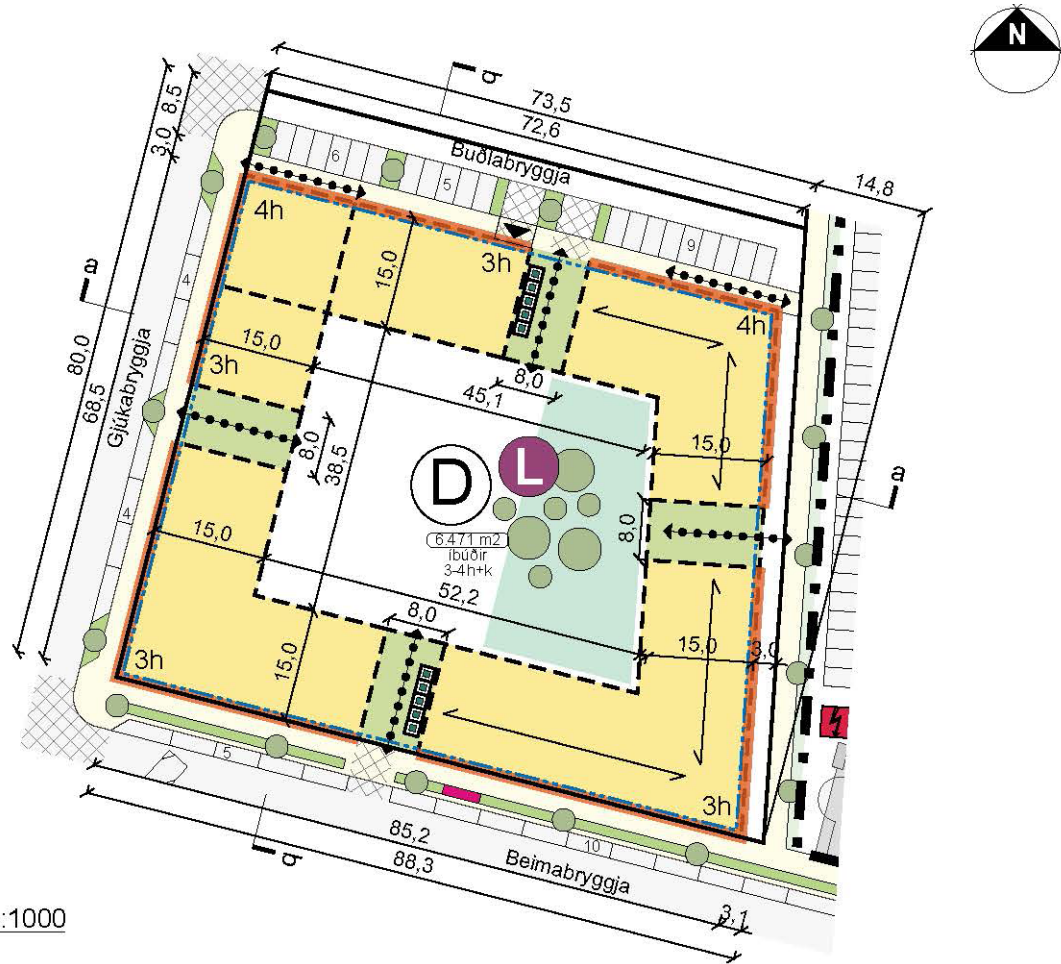
Kvöð er um gangstétt meðfram Buðlabryggju.

Kvöð um akstur eftir Buðlabryggju.

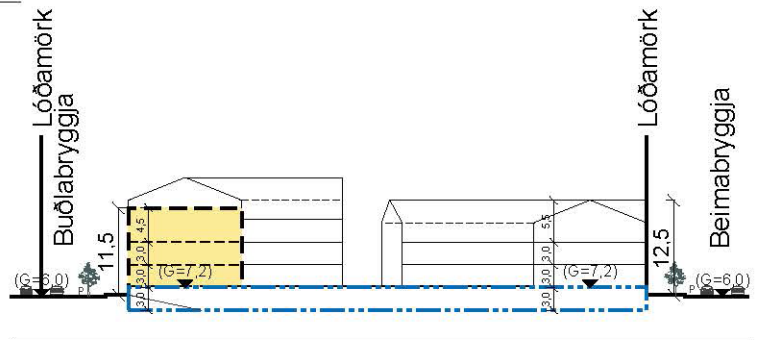


- SKÝRINGAR:
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
 - Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Mænisstefna
 - Kvöð um gönguleið
 - Götur
 - Upphækkað yfirborð
 - Göngustígur
 - Bílastæði
 - Hjólastæði, leiðbeinandi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

Lóð D, 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. Miklvægt 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.

LỚĐ E

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

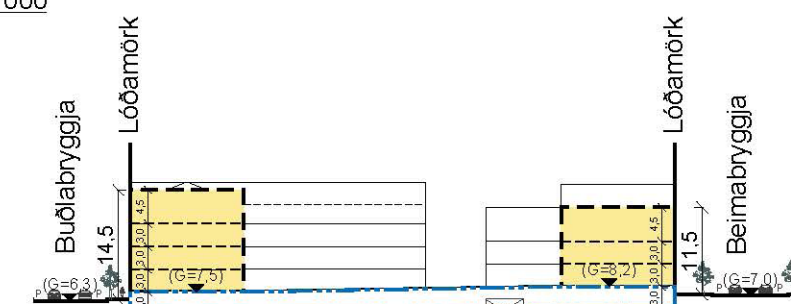
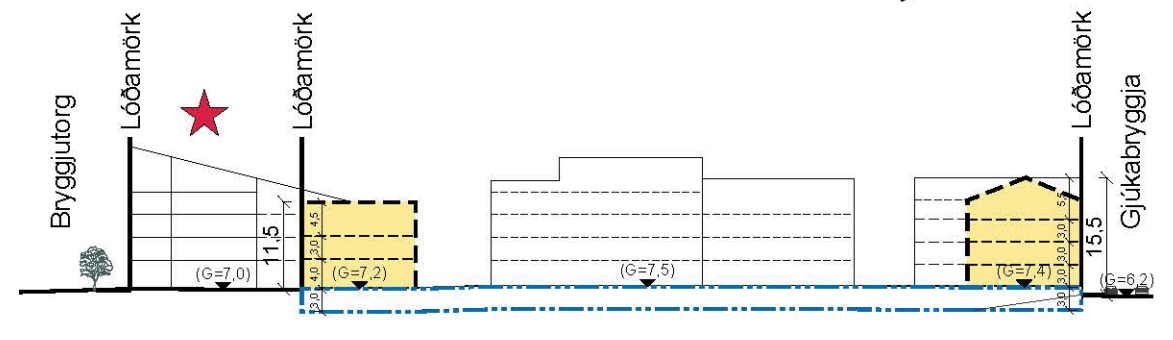
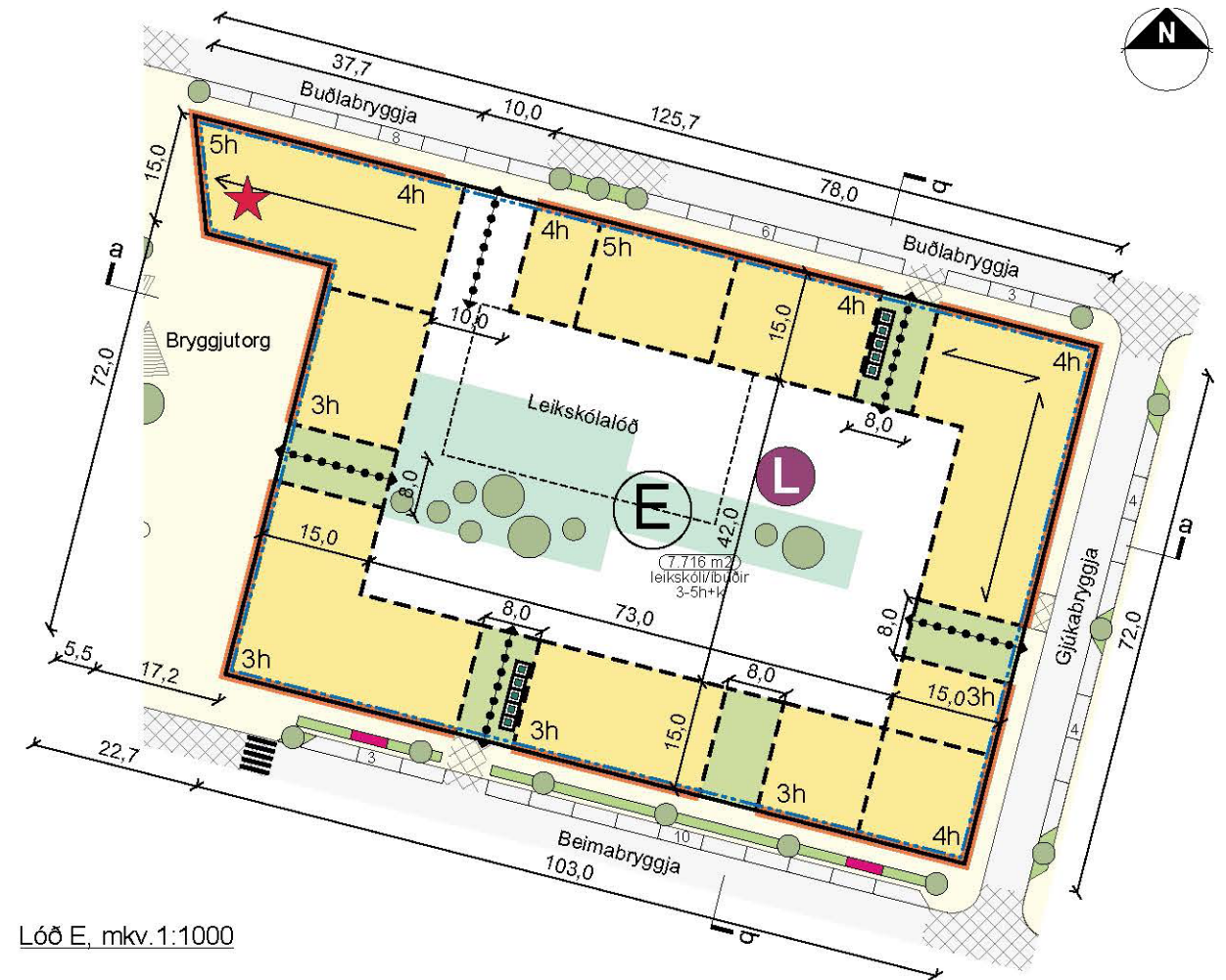
Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir
Heildarstærð lóðar: 7.716 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 10.880 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1030 m²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 5.980 m²
Hámarks fjöldi íbúða: 89
Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 89
Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin 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.
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 virkar framhliðar að Bryggjutorgi.
Kvaðir eru um gönguleiðir að inngarði frá Bryggjutorgi,
Buðlabryggju og Beimabryggju.



- | | |
|---|--|
|  | Afmörkun deiliskipulagssvæðis |
|  | Lóðamörk |
|  | Byggingarreitir |
|  | Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi |
|  | Byggingarreitir kjallara og bílarkjallara |
|  | Bundin byggingarlína |
|  | Mænisstefna |
|  | Einhalla þak |
|  | Kvöð um gönguleið |
|  | Inn- og útkeyrsla úr bílarkjallara, leiðbeinandi |
|  | Götur |
|  | Upphækkað yfirborð |
|  | Göngustígur |
|  | Bílastæði |
|  | Hjólástæði, leiðbeinandi |
|  | Djúpgámur (endurvinnsla) |
|  | Leiksvæði |
|  | Kennileiti |
|  | 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. Miklægt 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.

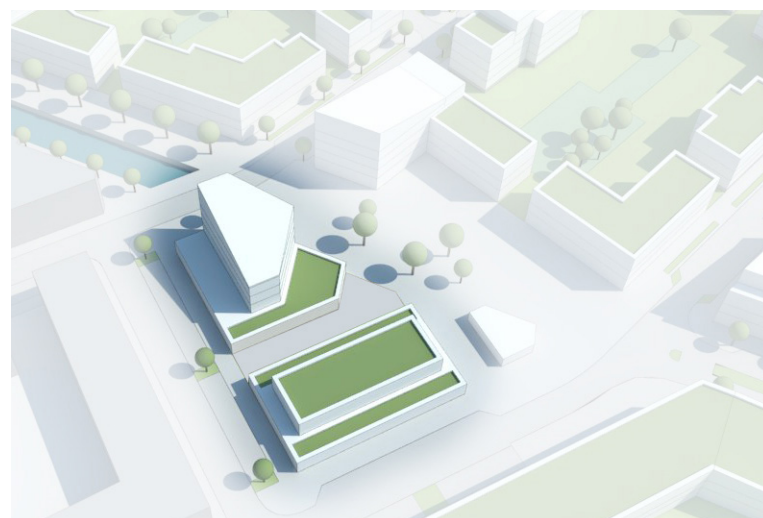
Lóð F:
Hæð bygginga: 1 hæð
Heildarstærð lóðar: 103 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 103 m²
Bílastæðapörf: 2 stæði
Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 2

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.

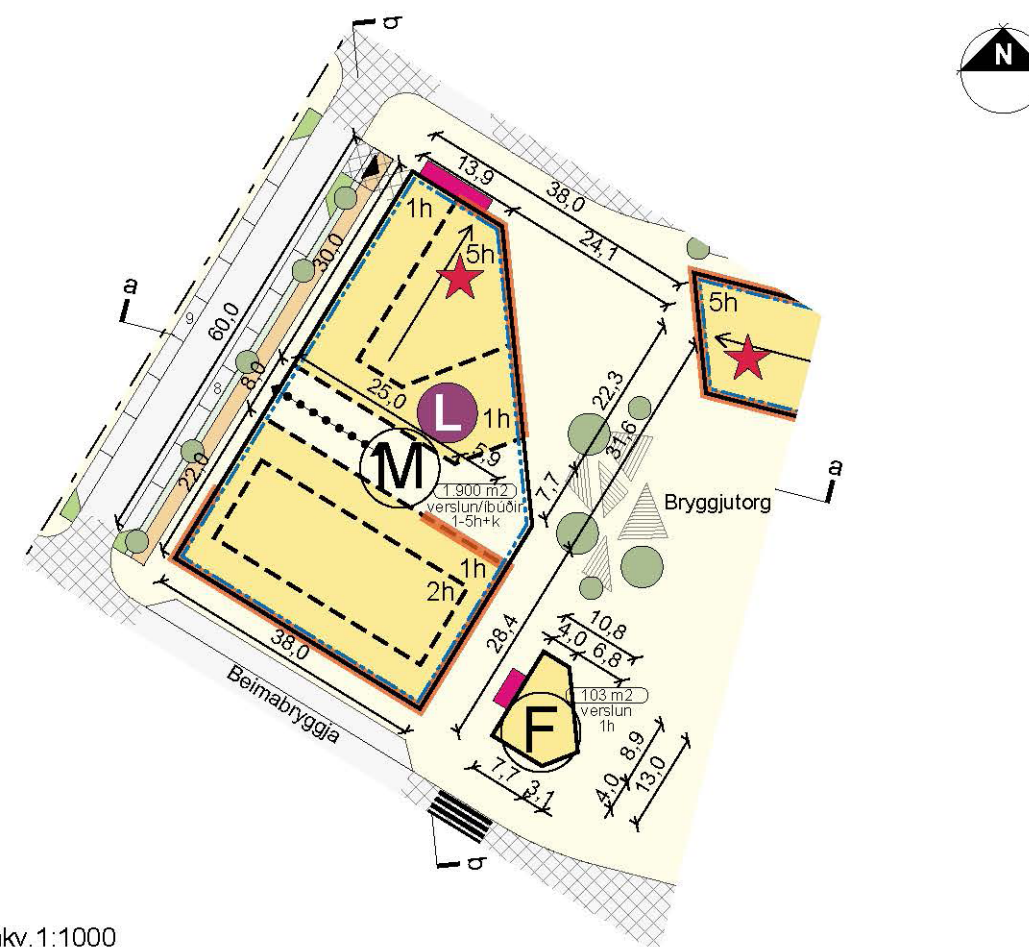
Þakform:
Flöt bók og einhalla bók samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Kvaðir:
Kvöð er um virkar framhliðar að Bryggjutorgi.
Kvöð er um gönguleiðir að torgi milli bygginga.

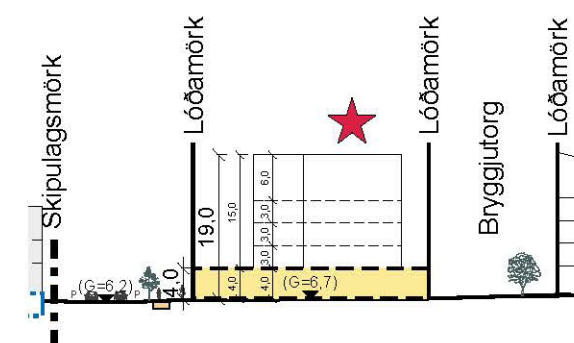


SKÝRINGAR:

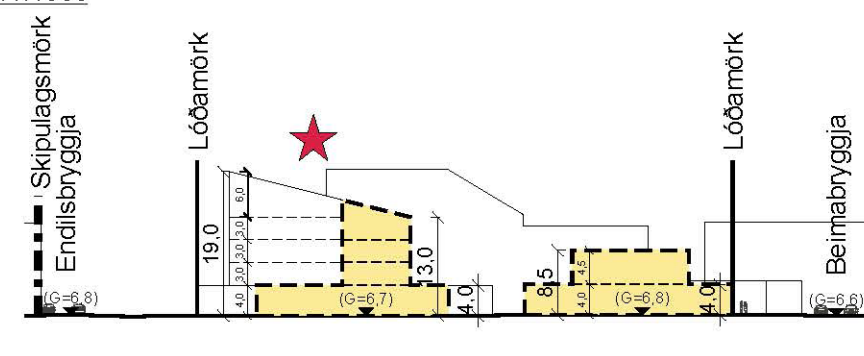
- | | |
|---|---|
|  | Afmörkun deiliskipulagssvæðis |
|  | Lóðamörk |
|  | Byggingarreitir |
|  | Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi |
|  | Byggingarreitir kjallara og bílakjallara |
|  | Bundin byggingarlína |
|  | Einhallað þak |
|  | Kvæði um gönguleið |
|  | Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi |
|  | Götur |
|  | Upphækkað yfirborð |
|  | Göngustígur |
|  | Hjólástígur |
|  | Bílastæði |
|  | Hjólástæði, leiðbeinandi |
|  | Djúpgámur (endurvinnsla) |
|  | Leiksvæði |
|  | Kennileiti |
|  | Gróður, leiðbeinandi |
|  | Vatnsrás í götu |
|  | Regngarðar, leiðbeinandi |



Lóð F og M, mkv.1:1000



Sniž a-a, mkv.1:1000



Sniž 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. Miklvægt 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.

Þakform:

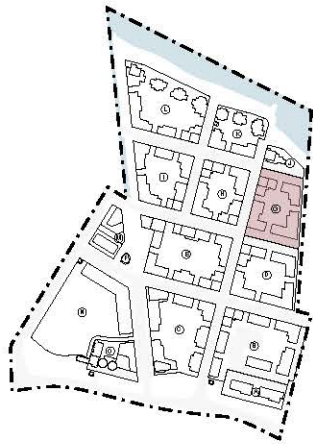
Flöt þök og mænispök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 430 m²

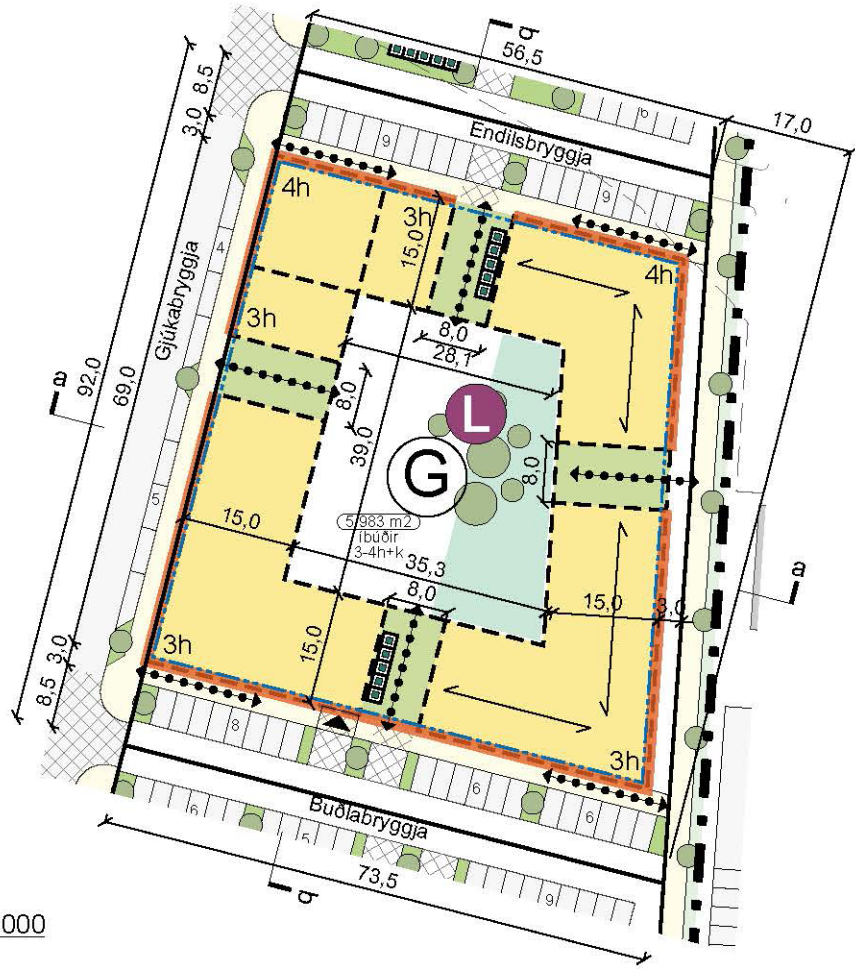
Kvaðir:

Kvöð er um gangstétt meðfram Endilsbryggju.

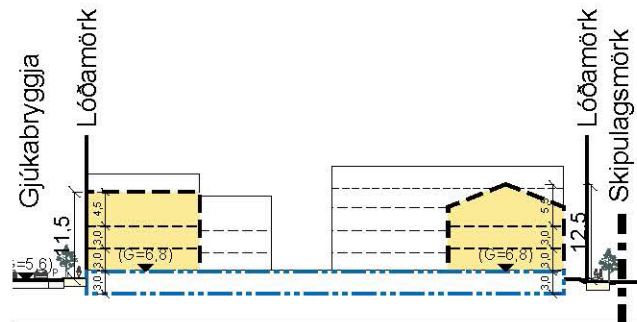
Kvöð um akstur eftir Endilsbryggju.



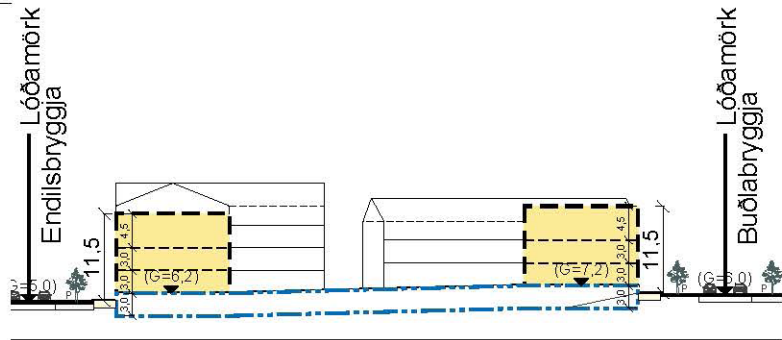
- SKÝRINGAR:
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
 - Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Mænisstefna
 - Kvöð um gönguleið
 - Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
 - Götur
 - Upphækkað yfirborð
 - Göngustígur
 - Bílastæði
 - Hjólástæði, 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. Miklvægt er að lóðarhagar 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

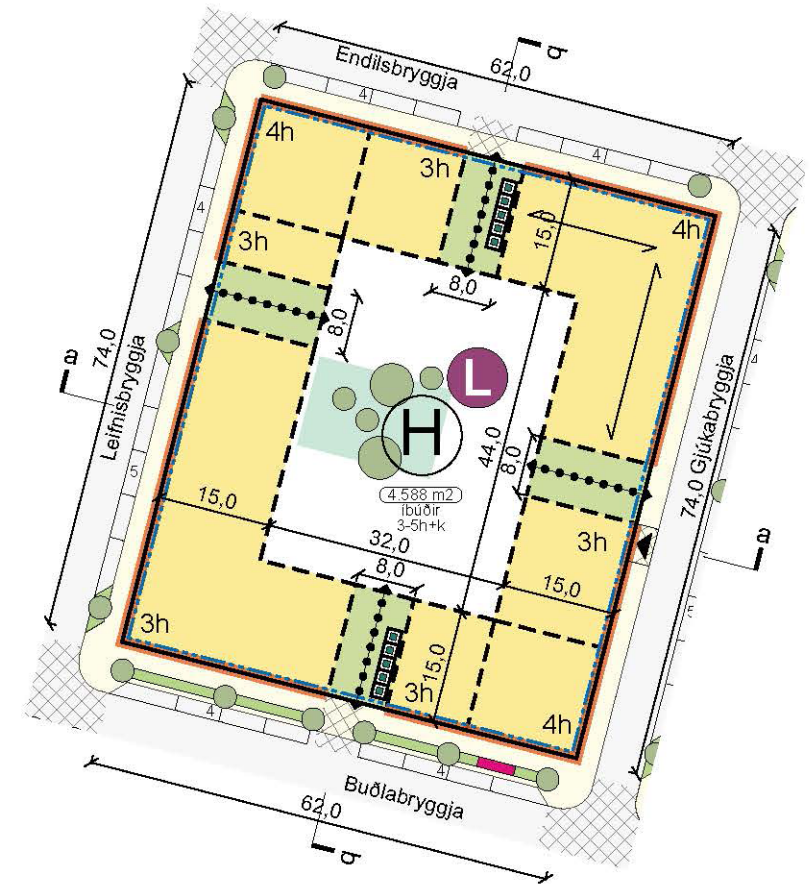
Þakform:
 Flöt þök og mænispök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 220 m²

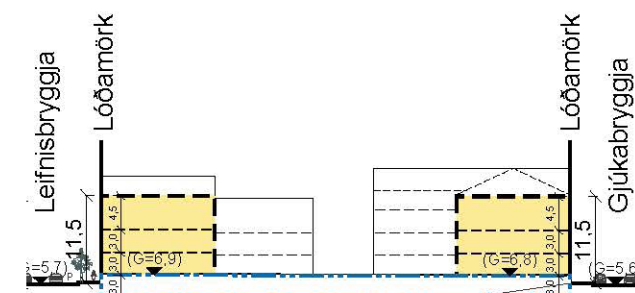


SKÝRINGAR:

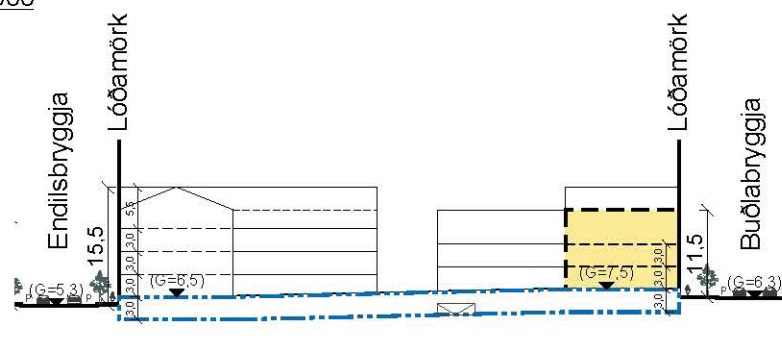
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænisstefna
- Kvæð um gönguleið
- Inn- og útkleysla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Bílastæði
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Leiksvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnsrás 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. Miklvægt 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.

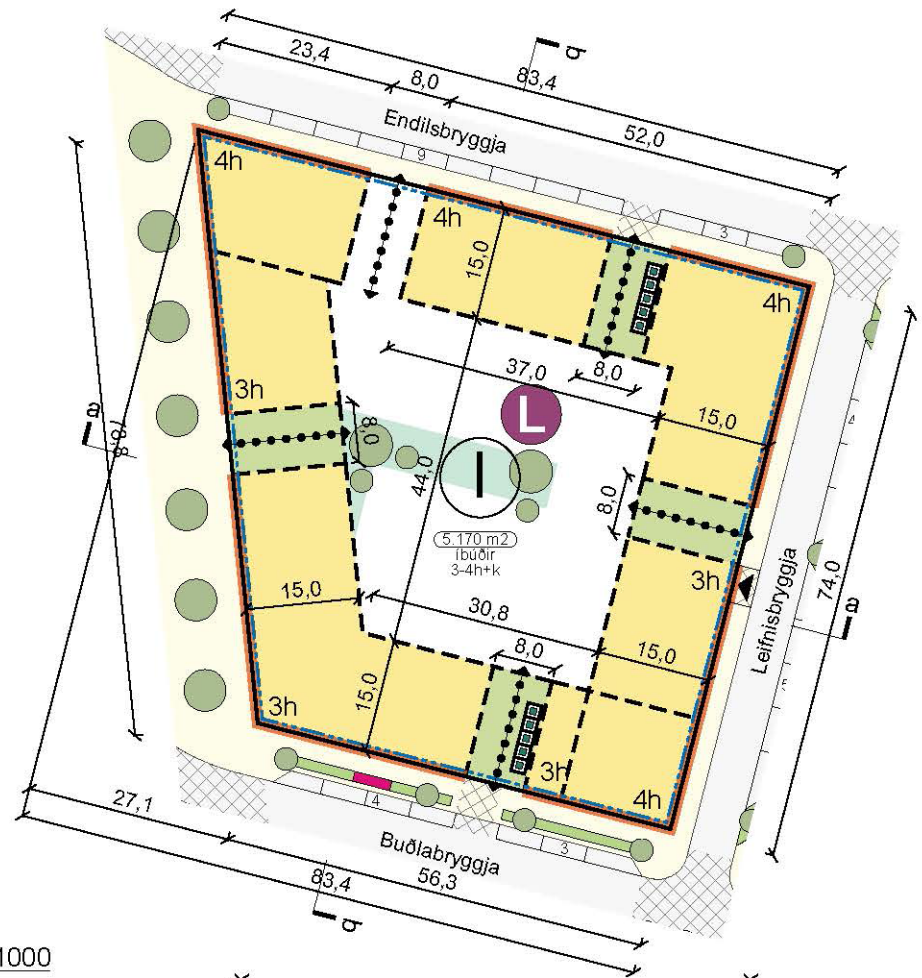
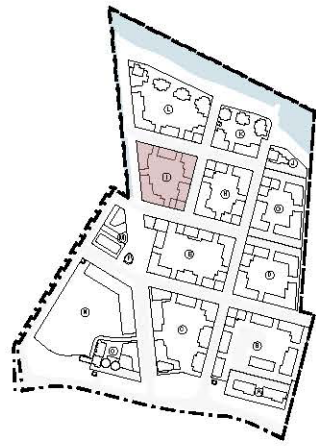
LÓÐ I

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði

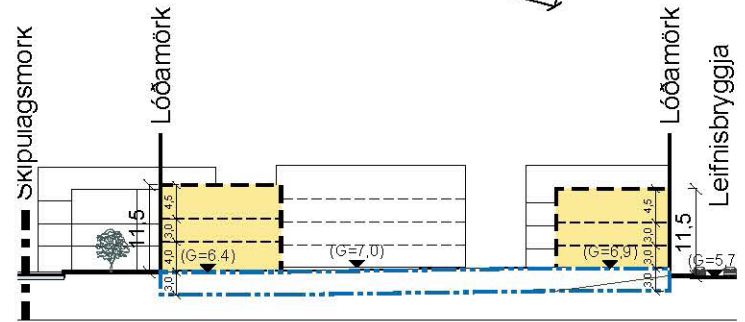
Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir
Heildarstærð lóðar: 5.170 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 8.660 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 900 m²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.450 m²
Hámarks fjöldi íbúða: 85
Bílastæðapörf: 85 stæði
Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 79
Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 6

Þakform:
Flöt þök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

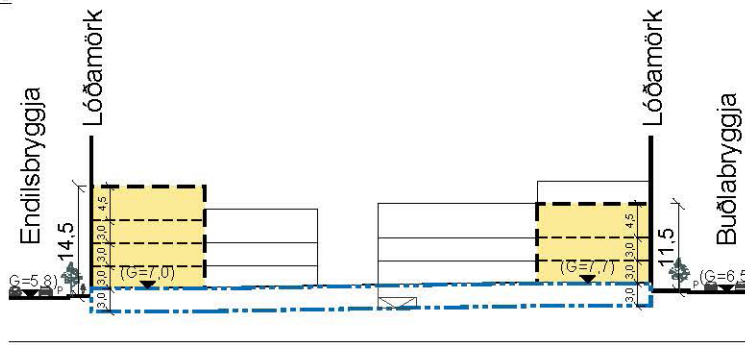
Lágmarksstærð regngarðs: 230 m²



Lóð I, mkv. 1:1000



Snið a-a, mkv. 1:1000



Snið b-b, mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Kvæð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Bílastæði
- Hjólástæði, 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. Miklvægt er að lóðarhagar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

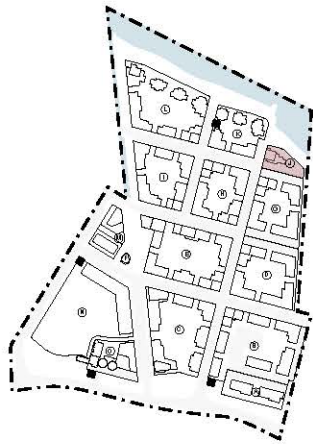
LÓÐ J

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 bílajakjallara: 11

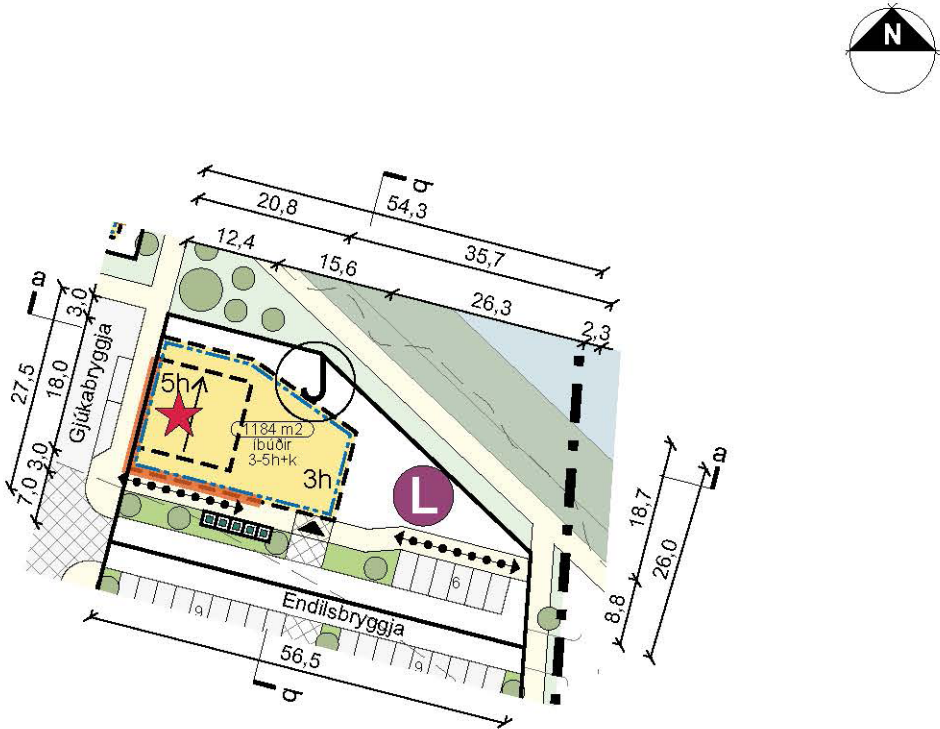
Þakform:
Flöt þök og einhalla samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Kvaðir:
Kvöð um akstur eftir Endilsbryggju.

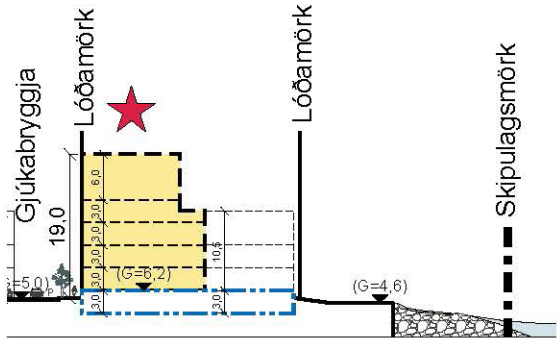


- SKÝRINGAR:
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
 - Byggingarreitur kjallara og bílajakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Einhalla þak
 - Kvöð um gönguleið
 - Inn- og útkeyrsla úr bílajakjallara, leiðbeinandi
 - Götur
 - Upphækkað yfirborð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

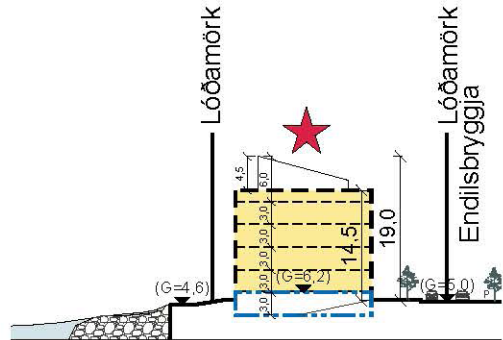
Lóð J, mkv.1:1000



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. Miklvægt er að lóðarhagar 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:

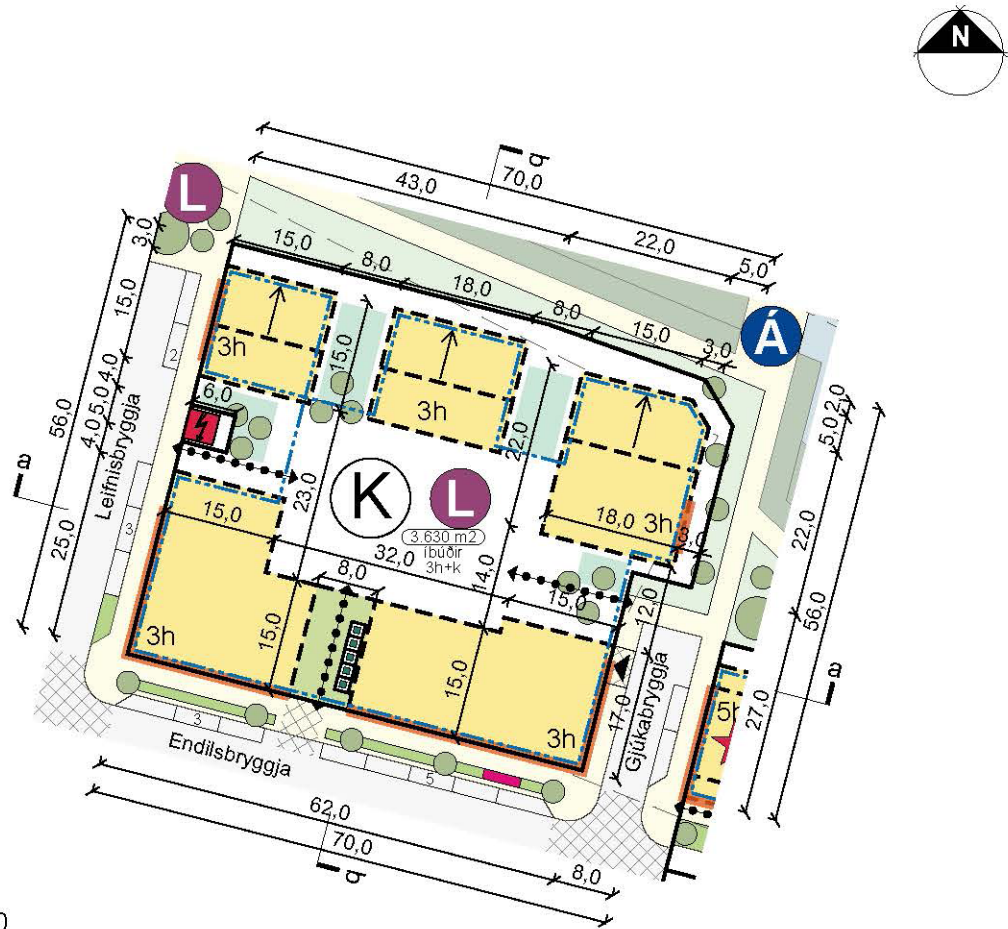
Flöt þök og einhalla samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 250 m²

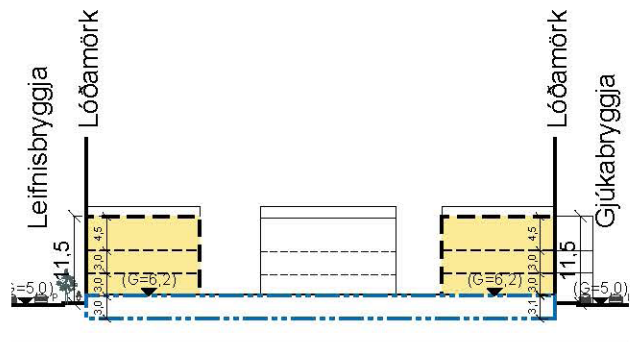




- SKÝRINGAR:
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
 - Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Einhalla þak
 - Kvæð um gönguleið
 - Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
 - Götur
 - Upphækkað yfirborð
 - Göngustígur
 - Bílastæði
 - Hjólstæði, 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. Miklvægt er að lóðarhagar 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

Þakform:

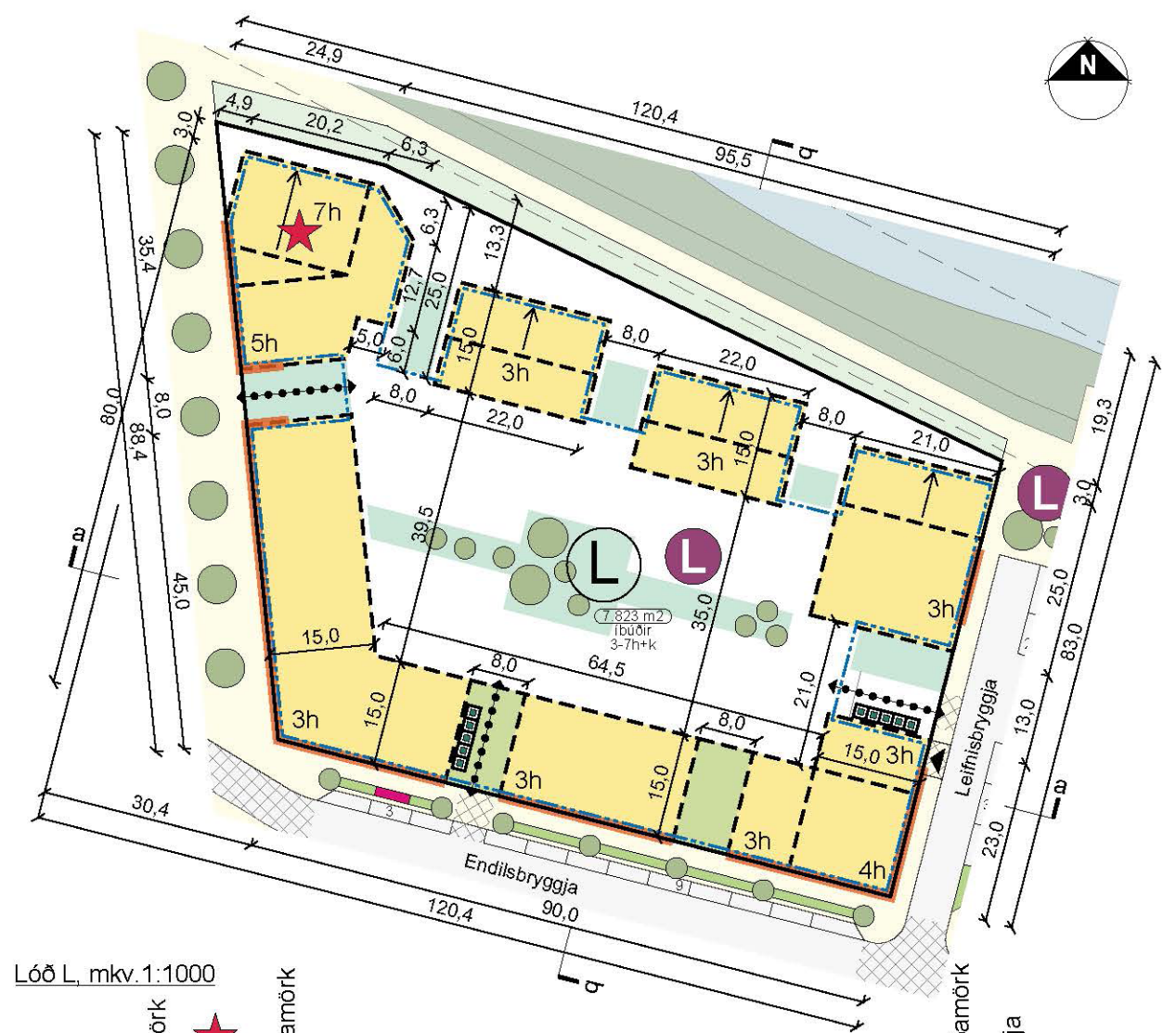
Flöt þök og einhalla samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 830 m²

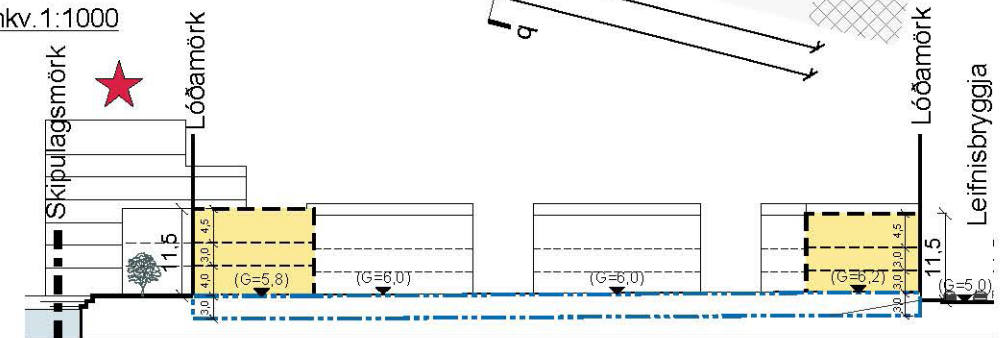


SKÝRINGAR:

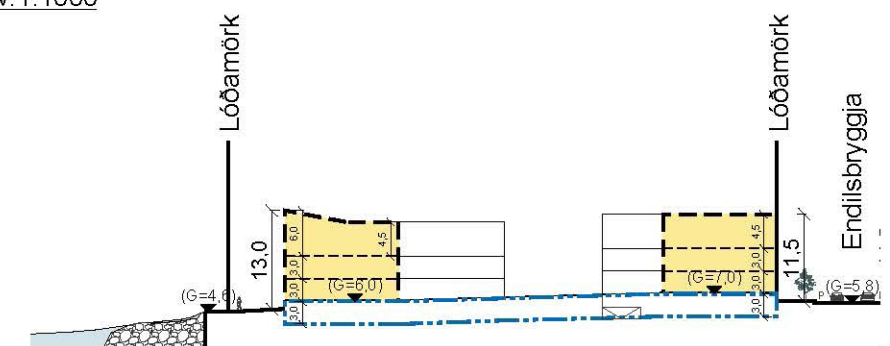
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Einhalla þak
- Kvæði um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Bílastæði
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Djúpgámur (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. Miklvægt 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

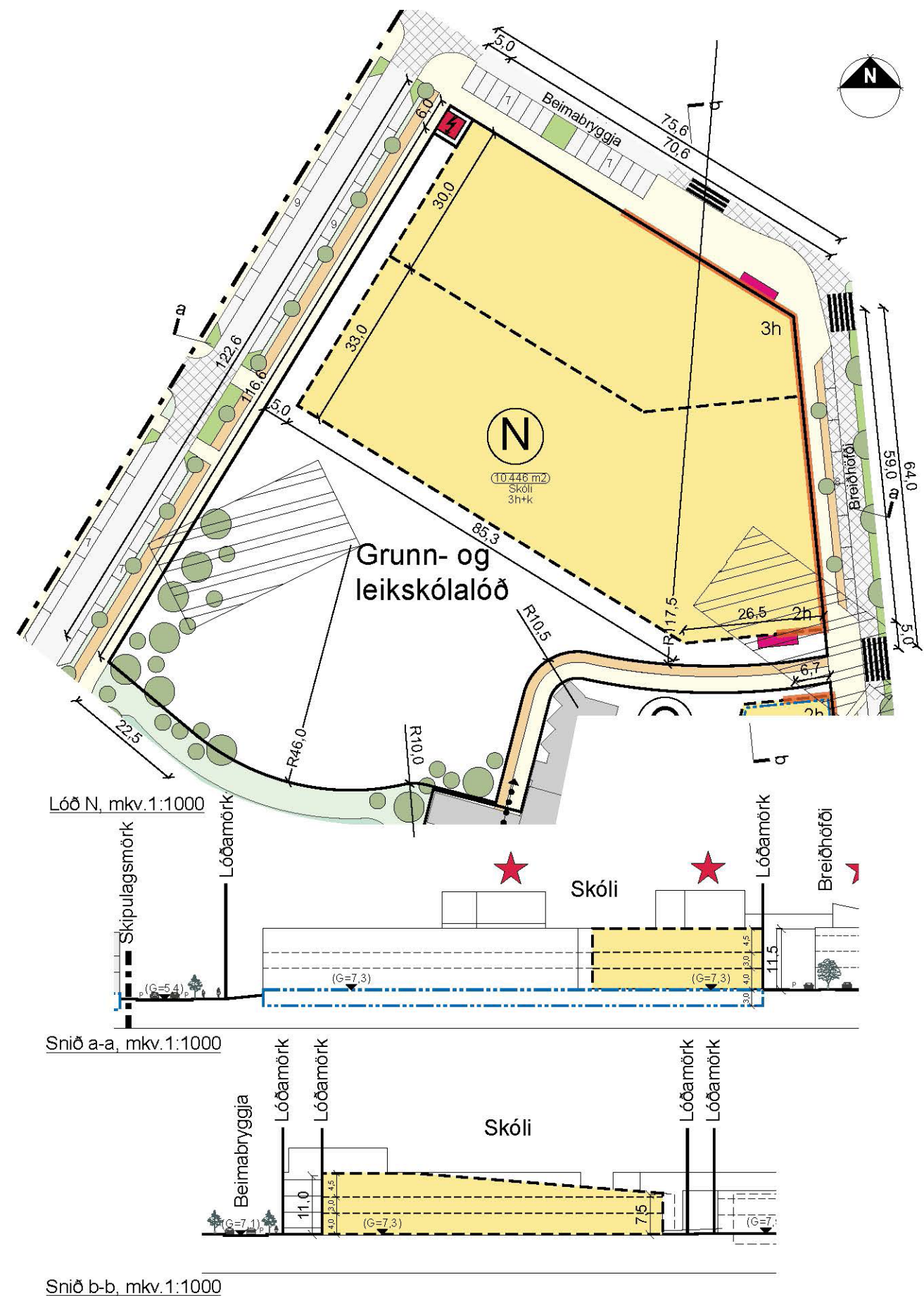
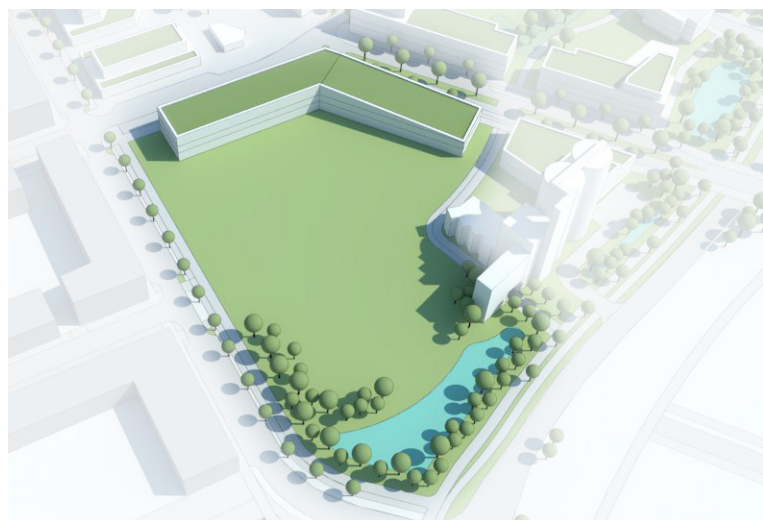
Starfsemi / notkun: Skóli

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 rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Spennustöðvar
- 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. Miklvægt 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.

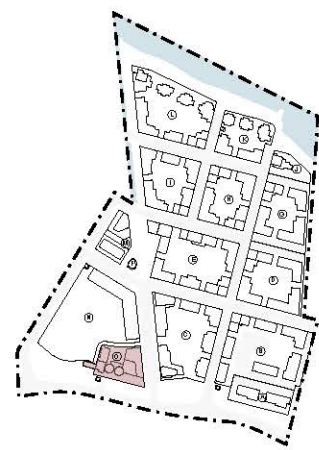
LÓÐ O

Starfsemi / notkun: Atvinnuhúsnæði, hótél eða menningarstarfsemi

Hæð bygginga: 2 - 3 hæðir
Heildarstærð lóðar: 2.853 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - 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

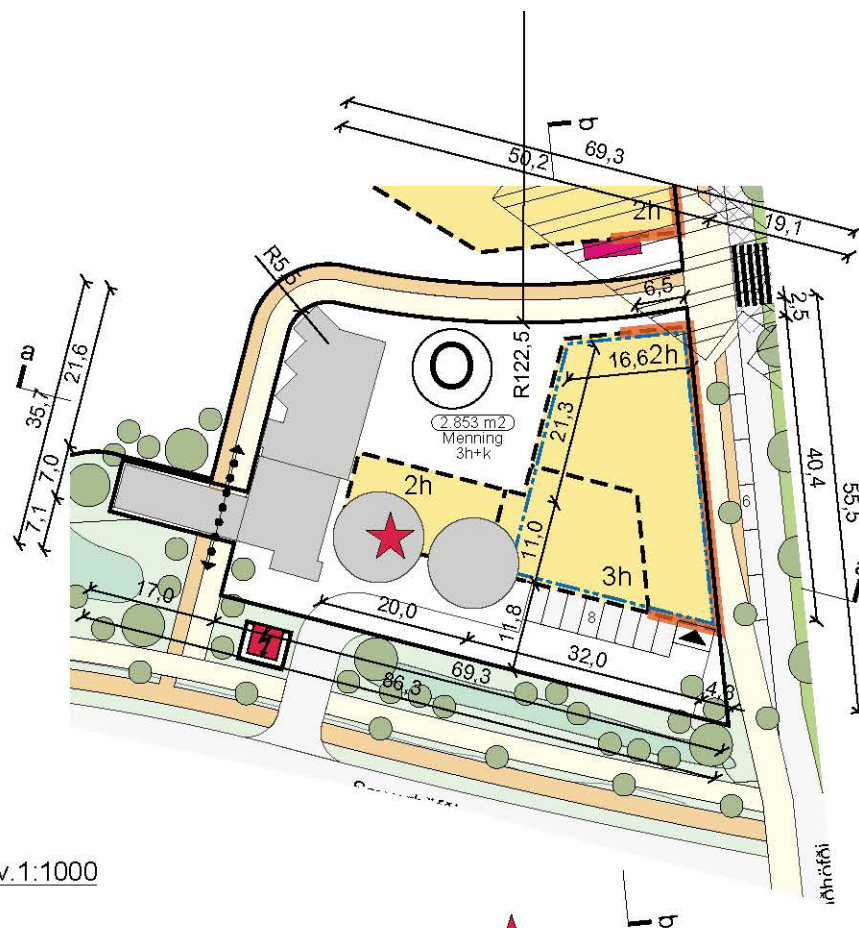
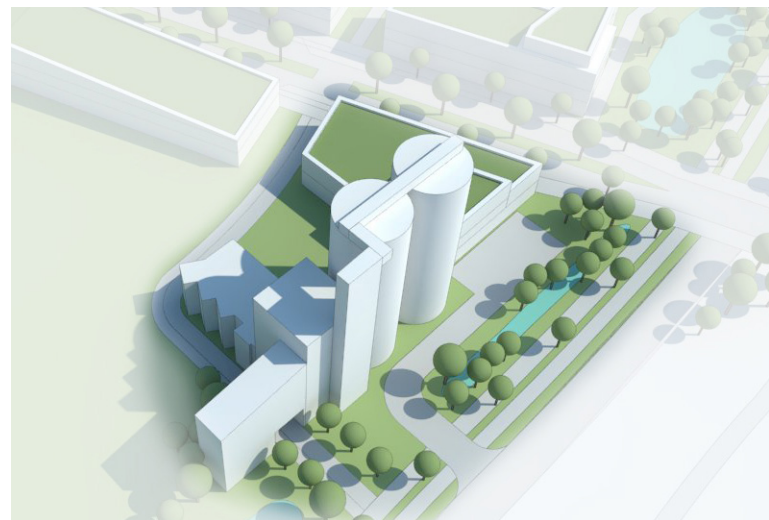
Á lóðinni standa byggingar sem njóta hverfisverndar.

Kvaðir: Kvöð um göngu- og hjólastíg

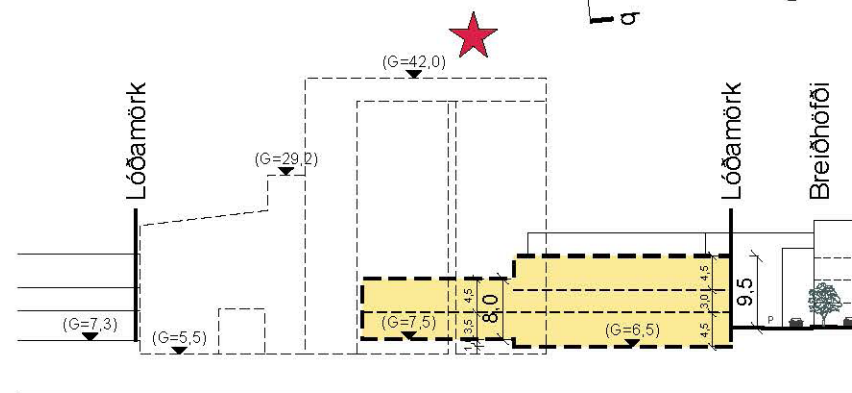


SKÝRINGAR:

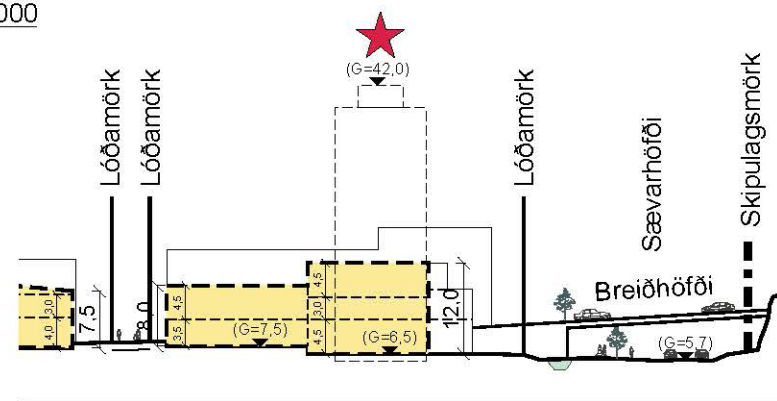
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- 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. Miklvægt er að lóðarhagar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

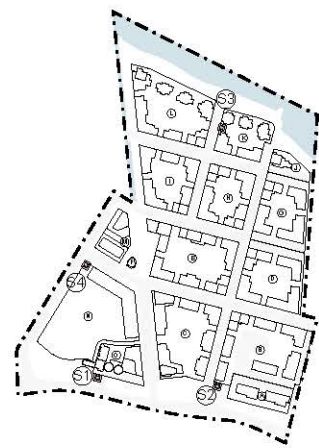
LÓÐ S

Lóð S1:
Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga: 1 hæð
Heildarstærð lóðar: 30 m²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar - A+B rými: 30 m²

Lóð S2:
Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga: 1 hæð
Heildarstærð lóðar: 30 m²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 30 m²

Lóð S3:
Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga: 1 hæð
Heildarstærð lóðar: 30 m²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 30 m²

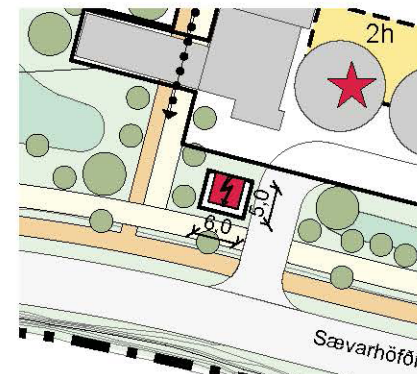
Lóð S4:
Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga: 1 hæð
Heildarstærð lóðar: 30 m²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 30 m²



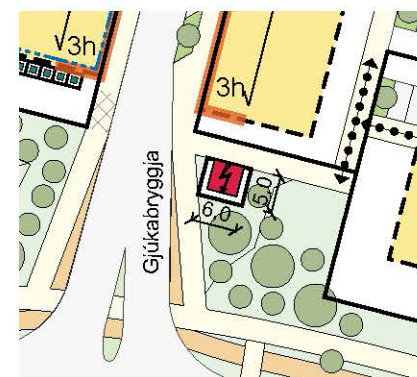
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Mænisstefna
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Kvæð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Spennustöðvar
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnsrás í götu
- Regngarðar, leiðbeinandi

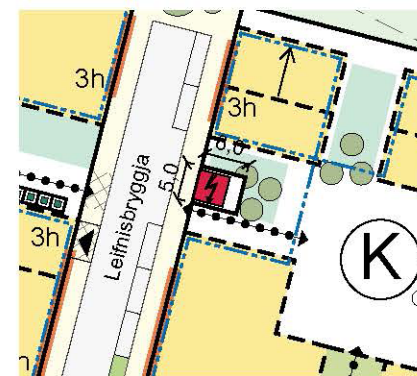
Lóð S1, mkv.1:1000



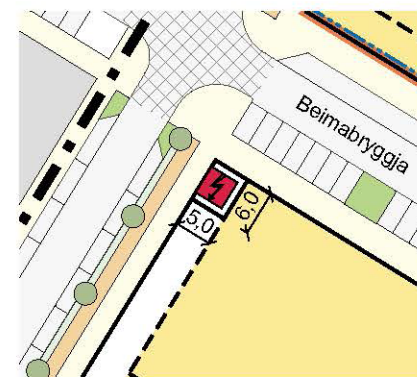
Lóð S2, mkv.1:1000



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