



Reykjavík 24.08.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 22. ágúst 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Bryggjuhverfi vestur, svæði 4

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 30. maí 2018 þar sem óskað er eftir umsögnum Vegagerðarinnar og Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur ásamt viðbragða við nokkrum atriðum sbr. bréfi áður en stofnunin tekur afstöðu til nýs deiliskipulags fyrir Bryggjuhverfi vestur, svæði 4. Einnig er lögð fram umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 13. júlí 2018 og umsögn Vegagerðarinnar dags. 17. júlí 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. ágúst 2018 ásamt nýjum uppdráttum dags. 20. ágúst 2018.

Samþykkt.

Visað til borgarráðs.

Fulltrúi Pírata Sigurborg Ósk Haraldsdóttir, fulltrúar Samfylkingarinnar Kristín Soffía Jónsdóttir og Hjálmar Sveinsson og fulltrúi Viðreisnar Gunnlaugur Bragi Björnsson bóka:

"Fulltrúar Pírata, Samfylkingar og Viðreisnar fagna nýju deiliskipulagi fyrir Bryggjuhverfi vestur. Þar munu á næstu árum rísa um 850 íbúðir. Deiliskipulagið er afar vandað og byggir á markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um vistvæna byggð".

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eypór Laxdal Arnalds, Marta Guðjónsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar dags. 30. maí 2018, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 13. júlí 2018, umsögn Vegagerðarinnar dags. 17. júlí 2018, umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. ágúst 2018 og uppdr. dags. 20. ágúst 2018.



Reykjavíkurborg
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík 30. maí 2018
Tilvísun: 201702009 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Bryggjuhverfis vestur, Grafarvogi, svæði 4. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 2. maí 2018, móttengið 8. maí, sent Skipulagsstofnun deiliskipulag Bryggjuhverfis í Grafarvogi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga, fyrir svæði 4. Borgarráð samþykkti þann 21. desember 2017 að auglýsa tillöguna skv. 41. gr. skipulagslaga. Athugasemdafrestur var til 16. febrúar 2018. Athugasemdir bárust þ.á.m. frá Veitum. Borgarráð samþykkti deiliskipulagið þann 26. apríl 2018 með þeim breytingum sem fram komu í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. apríl 2018, við innkomnum athugasemdum.

Lýsingin. Lýsing dags. 9. febrúar 2017 var gerð fyrir deiliskipulagstillöguna.

Skipulagsstofnun kom ábendingum sínum varðandi lýsinguna á framfæri í umsögn dags. 17. mars 2017, þar sem m.a. kom fram að við afmörkun deiliskipulags og mótun byggðamynsturs á svæði 4 þurfi að hafa í huga að breytingar geti orðið á áformuðum landfyllingum og ekki víst að unnt sé að byggja aðliggjandi svæði vestan við deiliskipulagssvæðið samkvæmt fyrirbyggjandi hugmyndum. Ekki hefur verið talin ástæða til að bregðast við við þessum ábendingum við útfærslu deiliskipulags svæðis 4.

Deiliskipulagsgögn. Umrætt deiliskipulag er sett fram á þremur kortblöðum dags. 13. desember 2017/br. 13. apríl 2018. Blöð 1 og 2 sýna grunnuppdrætti svæðisins í mkv. 1:1000 ásamt hluta rammaskipulags aðliggjandi svæðis. Blað 3 sýnir sneiðingar í mkv. 1: 1000. Tvær greinargerðir fylgja í sérheftum dags. 13. desember 2017/br. 13. apríl 2018, með skipulagsskilmálum bygginga og mannvirkja og almennum skilmálum fyrir innviði. Drög Borgarsögusafns Reykjavíkur: „Húsakönnun Ártúnshöfði, dags. 2017/svæði 1 varðveislumat drög nóv. 2017“ fylgja einnig gögnum.

Deiliskipulagið. Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi við hlið núverandi Bryggjuhverfis vestan Gullinbrúar. Það er á svæði Sementsverksmiðjunnar og Björgunar, að mestum hluta á gamalli landfyllingu, en landfyllingu sem nemur 5 ha verður bætt við. Sementsverksmiðjan nýtur hverfisverndar skv. Deiliskipulaginu en aðrar byggingar víkja. Auk íbúða í randbyggðum fjölbýlishúsum er gert ráð fyrir skólabyggðingum og verslunum og atvinnustarfsemi á jarðhæðum sumra lóða. Byggingar verða 3-4 hæða en einstaka byggingar eða byggingarhlutar verða 5 eða 7 hæðir. Nokkrar lóðir eru ætlaðar undir spennistöðvar. Alls verða 102.000 m² nýbygginga ofanjarðar (A og B rými) og um 44.600 m² í kjallara og hálf niðugröfnu rými. Íbúafjöldi er áætlaður 2100 og miðað við að 2,4 íbúar verði um hverja íbúð. Engin áfangaskipting er sett fram varðandi uppbyggingu innan deiliskipulagssvæðisins, en henni er ætlað að ljúka 10 árum eftir gildistöku deiliskipulagsins.

Samræmi við aðalskipulag. Deiliskipulagssvæðið er hluti af tveimur mismunandi og misstórum svæðum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. Annars vegar er deiliskipulagssvæðið hluti þróunarsvæðis þ87 Elliðaárvogur-Ártúnshöfði (bls. 290), þar sem heildarstærð svæðis er 115 ha þar af 5 ha ný landfylling, gert ráð fyrir 2800 íbúðum, 100 þúsund m² atvinnuhúsnæðis og 2-5 hæða byggingum. Hins vegar er deiliskipulagssvæðið hluti svæðis nr. 38, sem fellur undir stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð sbr. mynd 13 (bls. 33), en heildarstærð þess svæðis er 12 ha, þar sem gert er ráð fyrir 900 íbúðum og 3-5 hæða húsum (vikmörk -1/+2 hæðir).

Skipulagsstofnun vekur athygli á að samkvæmt deiliskipulaginu er áætlað að nýta nánast allar heimildir aðalskipulagsins sem eru til ráðstöfunar í heild fyrir svæði nr. 38. Deiliskipulagssvæðið er sagt 14 ha að stærð og því ívið stærra en tilgreint er fyrir svæði nr. 38 og heimilt verður að reisa allt að 833 íbúðir sem skilur um 67 íbúðir eftir til ráðstöfunar. Ekki virðist því gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæði 38. Í deiliskipulaginu hefur jafnframt verið ráðstafað þeirri 5 ha landfyllingu sem gert var ráð fyrir á svæði þ87.

Áður en Skipulagsstofnunin getur tekið afstöðu til deiliskipulagsins þarf umsögn Vegagerðarinnar að liggja fyrir um lágmarks gólfkóta kjallara og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna hugsanlegrar mengunar í jarðvegi, nýrra ofanvatnslausna og fráveitu auk þess sem bregðast þarf við eftirfarandi atriðum:

- Á uppdráttum er sýnt rammaskipulag aðliggjandi svæða. Þetta þarf að lagfæra og sýna núverandi stöðu eða gildandi deiliskipulag m.s.br. eftir því sem við á. Hugmyndum rammaskipulags er hinsvegar hægt að gera grein fyrir og sýna á skýringaruppdrætti til upplýsingar.
- Fram kemur í gögnum (3.2), að ekki liggi fyrir mat á mengun í jarðvegi eða mengunarhættu og skuli lóðarhafar fjarlægja á sinn kostnað komi mengaður jarðvegur í ljós. Skipulagsstofnun telur að fram þurfi að koma í skilmálum með hvaða hætti skuli kanna hvort um mengaðan jarðveg sé að ræða og hver beri ábyrgð á því.
- Í deiliskipulaginu (s.s. 3.1, 3.2 og 6) koma fram kröfur og takmarkanir um aðkomu tilgreindra fagstétta að hönnun og útfærslu byggðarinnar og í almennings- og göturýmum (t.a.m. að arkitekt skuli hanna byggingar, að sami arkitekt fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðliggjandi lóðum, að skila þurfi inn lóðarteikningum landslagsarkitekts með aðaluppdráttum, að listamenn verði hluti hönnunarteyma o.s.frv.). Skipulagsstofnun telur vafa leika á að heimilt sé að takmarka með þessum hætti atvinnuréttindi fyrrnefndra og annarra fagstétta, sem hafa sömu réttindi og þarf að skoða þetta atriði.
- Varðandi ákvæði um tiltekin teymi fyrir hönnun og gerð listaverka í almenningsrymum, sem hluta af heildarhönnun mannvirkja og rýma, er óljóst hvort og þá hver ábyrgð lóðarhafa er á hönnunarrýmum utan lóðarmarka og þarf að skýra það.
- Fram þarf að koma hver heildarfjöldi bílastæða í borgarlandi verður að frádregnum þeim stæðum sem einstaka lóð tekur undir sig (til að mæta kröfu um 1 stæði fyrir hverja íbúð).
- Á deiliskipulagsuppdrátt þarf að merkja innkeyrslur alla bílakjallara sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
- Endurgera þarf greinargerðarhefti þar sem skilmálar á bls. 64 eru á lausu blaði (sem er heftað við).
- Loks telur Skipulagsstofnun æskilegt að á svæði sem þessu (vegna stærðar, aðliggjandi svæða, hugsanlegrar jarðvegmengunar, landfyllingar og 10 ára uppbyggingarviðmiða) að áfangaskipting verði sett fram í deiliskipulaginu.

Athuga þarf að viðbrögð við ofangreindu geta kallað á nýja afgreiðslu skipulagsyfirvalda.



Inga Björk Dagfinnsdóttir

Bréf

Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
b.t. Lilju Grétarsdóttur
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 13. júlí 2018
2018070350

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um nýtt deiliskipulag fyrir Bryggjuhverfi vestur, svæði 4

Við er til bréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 11. júlí 2018 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) vegna hugsanlegrar mengunar í jarðvegi, nýrra ofanvatnslausna og fráveitu í nýju deiliskipulagi fyrir Bryggjuhverfi vestur, svæði 4.

HER gaf umsögn um fyrir svæðið til umsagnar 8. mars 2017 og benti þar á að á svæðinu hefur verið iðnaðar- og athafnastarfsemi í fleiri áratugi og kanna þarf hvort mengun í jarðvegi sé á svæðinu. Slík könnun þarf að fara fram áður en lóðum er úthlutað og framkvæmdir hefjast. Að mati HER þarf að gera ráð fyrir því í skilmálum að fjarlægja þurfi mengaðan jarðveg og koma honum til förgunar eftir viðurkenndum leiðum.

HER ítrekar einnig frá fyrri umsögn að þess þarf að gæta að taka mið af nýjustu rannsóknum á áhrifum loftlagsbreytinga við gerð skipulagsins. Gera má ráð fyrir því að hækkandi sjávarstaða hafi mikil áhrif á landfyllingarsvæðum og því þarf að gera grein fyrir atriðum eins og flóðahættu og auknu álagi á fyllinguna sem gæti fylgt þeim breytingum. Aðeins hluti svæðisins verður á landfyllingu en áhrifa lofslagsbreytinga getur gætt víðar á skipulagssvæðinu.

HER hefur farið yfir gögn varðandi blágrænar ofanvatnslausnir og fráveitu á svæðinu og gerir ekki athugasemdir við þann þátt skipulagsins.

Virðingarfyllt
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir



Reykjavík, 13. 7. 2018
Tilvísun: 2018070026/EBH
Tilv. ykkar:

Lilja Grétarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12- 14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is
lilja.gretarsdottir@reykjavik.is

Efni:

Bryggjuhverfi vestur, svæði 4, nýtt deiliskipulag. Ósk um umsögn Vegagerðarinnar vegna lágmarks gólfkóta kjallara.

Eftirfarandi umsögn er frá Siglingasviði Vegagerðarinnar:

Upplýsingar um hæðarkerfi koma ekki fram í gögnum en samkvæmt upplýsingum frá hönnuðum eru hæðarkótar gefnir í hæðarkerfi Reykjavíkur.

Lægstu gólfkótar á deiliskipulagssvæðinu eru +5,8 m í einu húsi á reit L, en annars +6,0 m í húsum næst sjó. Lægsta landhæð næst sjó er gefin +4,6 m. Þessir hæðarkótar uppfylla kröfur um land- og gólfhæð samkvæmt viðmiðunarreglum Vegagerðarinnar, *Lágsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð, apríl 2018*.

Kjallarar undir húsum eru ekki kótasettir en úr gögnum má lesa að kótar kjallaraplötu séu 3,0 m neðan við gólfkóta. Þannig eru kjallarar neðan við lágmarks gólfkóta og þarf því að gera sérstakar ráðstafanir til að ekki flæði inn í þá. Í gögnum deiliskipulagsins eru réttilega ákvæði um að byggingar skuli þola að standa í vatni og að gera skuli ráð fyrir dælukerfi frá bílakjallörum.

Virðingarfyllst,

Erna Bára Hreinsdóttir,
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Afrit: Jónas Snæbjörnsson, Svanur Bjarnason, Sigurður Sigurðarson, Sigurður Áss Grétarsson, Vegagerðinni.

Reykjavík 15.08.2018

Efni: Bryggjuhverfi vestur, svæði 4, nýtt deiliskipulag

Ofangreind tillaga hefur verið til skoðunar hjá Skipulagsstofnun. Bréf dags 30. maí 2018 barst vegna yfirferðar á tillögunni. Niðurlag bréfsins var:

Áður en Skipulagsstofnunin getur tekið afstöðu til deiliskipulagsins þurfa eftirfarandi umsagnir að liggja fyrir:

- A. umsögn Vegagerðarinnar um lágmarks gólfkóta kjallara.
- B. umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna hugsanlegrar mengunar í jarðvegi, nýrra ofanvatnslausna og fráveitu.

Hjálagðar eru umsagnir umræddra aðila Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og Vegagerðarinnar dags 13. júlí.

Auk þess sem bregðast þarf við eftirfarandi atriðum:

1. Á uppdráttum er sýnt rammaskipulag aðliggjandi svæða. Þetta þarf að lagfæra og sýna núverandi stöðu eða gildandi deiliskipulag m.s.br. eftir því sem við á. Hugmyndum rammaskipulags er hinsvegar hægt að gera grein fyrir og sýna á skýringaruppdrætti til upplýsingar.

Svar: Fallist er á þetta og gögnum breytt.

2. Fram kemur í gögnum (3.2), að ekki liggi fyrir mat á mengun í jarðvegi eða mengunarhættu og skuli lóðarhafar fjarlægja á sinn kostnað komi mengaður jarðvegur í ljós. Skipulagsstofnun telur að fram þurfi að koma í skilmálum með hvaða hætti skuli kanna hvort um mengaðan jarðveg sé að ræða og hver beri ábyrgð á því.

Svar: Texti í kafla „3.4 hefur verið yfirfarinn og uppfærður m.a. m.t.t. umsagnar Heilbrigðiseftirlitsins.

3. Í deiliskipulaginu (s.s. 3.1, 3.2 og 6) koma fram kröfur og takmarkanir um aðkomu tilgreindra fagstétta að hönnun og útfærslu byggðarinnar og í almenning- og göturýmum (t.a.m. að arkitekt skuli hanna byggingar, að sami arkitekt fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðliggjandi lóðum, að skila þurfi inn lóðarteikningum landslagsarkitekts með aðaluppdráttum, að listamenn verði hluti hönnunarteyma o.s.frv.). Skipulagsstofnun telur vafa leika á að heimilt sé að takmarka með þessum hætti atvinnuréttindi fyrrnefndra og annarra fagstétta, sem hafa sömu réttindi og þarf að skoða þetta atriði.

Svar: Texti í kafla „3.1, 3.2 og 6 hefur verið yfirfarinn og uppfærður m.t.t. almennara orðalags er varðar aðkomu fagstétta/starfsstétta að hönnun.

4. Varðandi ákvæði um tiltekin teymi fyrir hönnun og gerð listaverka í almenningsrýmum, sem hluta af heildarhönnun mannvirkja og rýma, er óljóst hvort og þá hver ábyrgð lóðarhafa er á hönnunarrýmum utan lóðarmarka og þarf að skýra það.

Svar: Hönnun og framkvæmd utan lóðarmarka er á ábyrgð borgarinnar nema annað komi fram. Texti í kafla 7.3. List var yfirfarinn og uppfærður m.v. þetta.

5. Fram þarf að koma hver heildarfjöldi bílastæða í borgarlandi verður að frádregnum þeim stæðum sem einstaka lóð tekur undir sig (til að mæta kröfu um 1 stæði fyrir hverja íbúð).

Svar: Þessum upplýsingum er bætt við í töflu 1.

6. Á deiliskipulagsuppdrátt þarf að merkja innkeyrslur alla bílakjallara sem gert er ráð fyrir á svæðinu.

Svar: Hefur verið lagfært á uppdrætti.

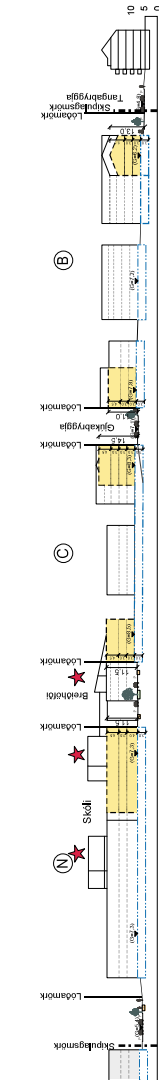
7. Endurgera þarf greinargerðarhefti þar sem skilmálar á bls. 64 eru á lausu blaði (sem er heftað við).

Svar: Hefur verið lagfært samfara öðrum leiðréttingum á greinargerð. Eftir yfirferð verða uppfærðar greinargerðir gefnar út.

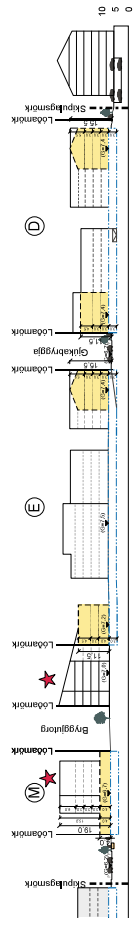
-
8. Loks telur Skiplagsstofnun æskilegt að a svæði sem þessu (vegna stærðar, aðliggjandi svæða, hugsanlegrar jarðvegsmengunar, landfyllingar og 10 ára uppbyggingarviðmiða) að áfangaskipting verði sett fram í deiliskipulaginu.

Svar: Ekki er talið æskilegt að binda áfangaskiptingu uppbyggingar eða gefa fyrirheit um hana í deiliskipulagi. Uppbygging mun fara eftir ýmsu svo sem niðurstöðu um mengun í jarðvegi, eftirspurn eftir byggingalóðum og byggingarhæfni landsins.

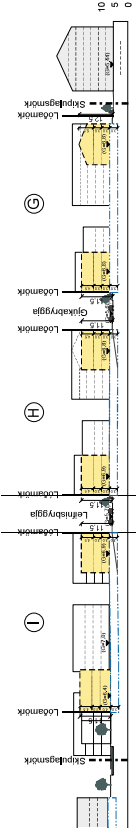
Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri



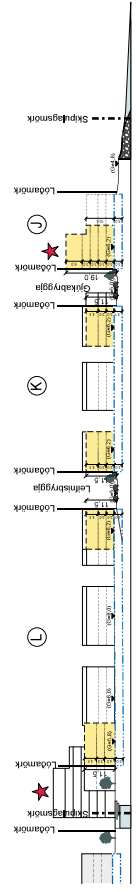
Sniž 1, mkv. 1:1000



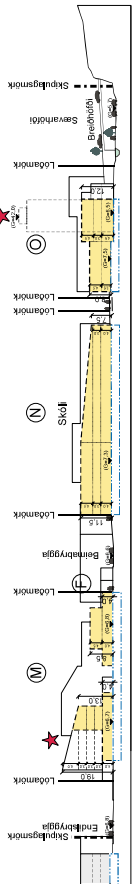
Snið 2. mkv. 1:1000



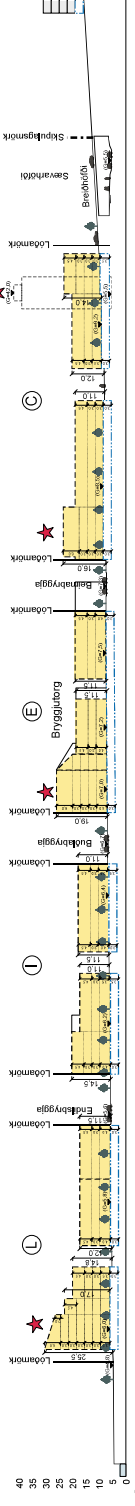
Snið 3. mkv. 1:1000



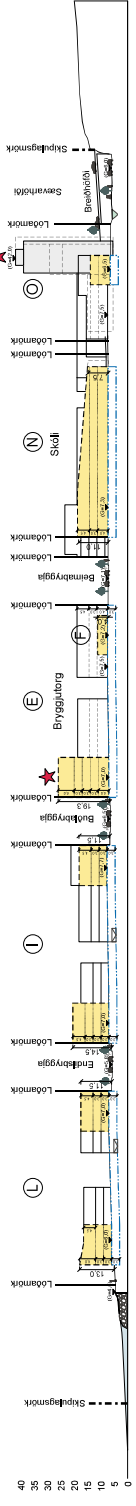
Sniž 4 mkv 1:1000



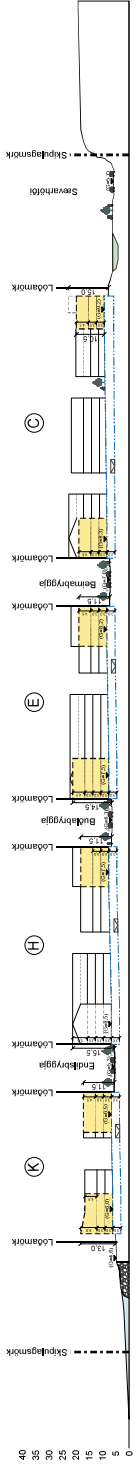
Sniž 5 mkv 1-1000



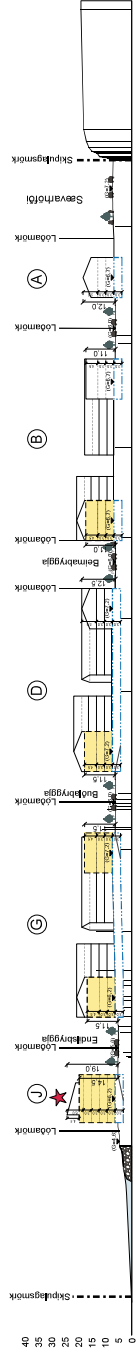
Sniž 6, mkv. 1:1000



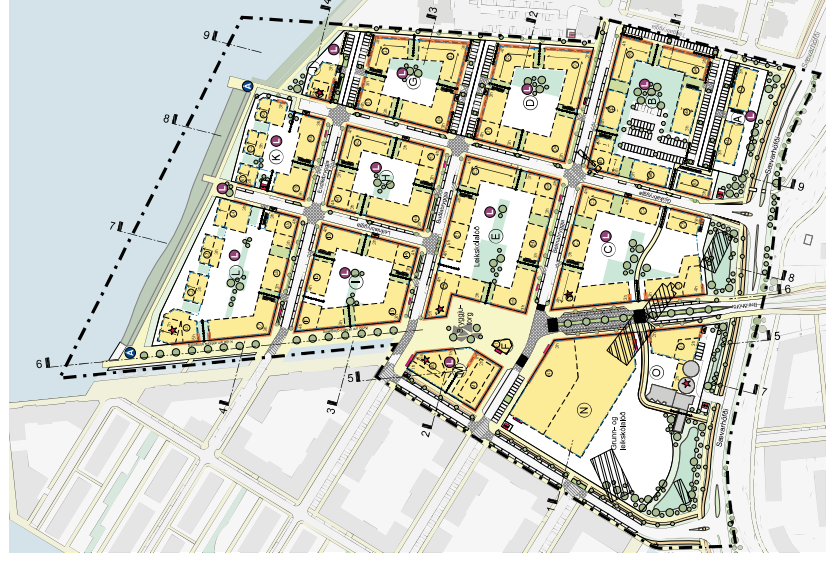
Sniž 7, mkv. 1:1000



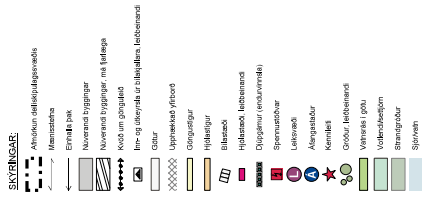
Sniž 8. mkv. 1:1000



0
Sniž 9. mkv. 1:1000



Deiliskipulagssuppráttur. mkv. 1:2000



Dei tilskipingsbreyting þessa samfengis hefur meðhöndlað í samræmi við ákveði 1. mgr. 43. gr. skipulagðlega nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20. maí.

Tilgagn var auglýst frá _____ 20____
með afhugasemdarfesti til _____ 20____.

Auglysing um gldsöku breytingarinnar var birt í B-deld Sjámatíðind
þann _____ 20__.

13.04.2018 breytt í samræmi við umsögn skipulagstullrúa dags 9.4.2018, einnig voru skilmálar uppfærðir.

Bryggjuhverfi vestur, svæði 4
Deiliskipulagsuppráttur

Kortagunnur:	LUR
Heildivæð:	1:1000_A1
Áfangi:	Deiliskipulag
Dagsetning:	13.12.2017
Útgáfa:	
Teikning:	3 af 3

Subtotal fundar

ARKIS



ELLIÐAÁRVOGUR - ÁRTÚNSHÖFÐI

BRYGGJUHVRFI VESTUR

Deiliskipulag: almenn greinagerð og skilmálar fyrir innviði



13.12.2017

13.04.2018 breytt í samræmi við umsögn skipulagsfulltrúa dags 9.4.2018,
breytt í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunnar dags 15.8.2018, einnig voru uppdættir og aðrir skilmálar uppfærðir.



EFNISYFIRLIT

0	Samþykktir- og staðfestingarferli	5
0.1	Samþykktir	
0.2	Breytingar	
1	FORSENDUR – ALMENNAR UPPLÝSINGAR	6
1.1	Inngangur	7
1.2	Staðhættir og saga	7
1.3	Rammaskipulag Elliðaársvogs – Ártúnshöfða	7
1.4	Áherslur aðalskipulags og rammaskipulags	7
1.5	Skipulagshugmynd rammaskipulags Elliðaársvogs og Ártúnshöfða	8
2	Deiliskipulag Bryggjuhverfi – Vestur	10
2.1	Skipulagslýsing	11
2.2	Deiliskipulag	11
2.3	Fylgiskjöl með deiliskipulagi	11
2.4	Umhverfismat áætlana	12
2.5	Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030	12
2.6	Deiliskipulagsáætlanir	13
2.7	Aðrar fyrirliggjandi áætlanir	14
2.8	Fyrirliggjandi landnotkun	14
2.9	Fyrirliggjandi leyfi til framkvæmda	14
3	UMHVERFI, VISTKERFI OG MINJAR	15
3.1	Landfræðileg lega, staðhættir, land og groður	15
3.2	Náttúruvá	16
3.3	Veðurfar	16
3.4	Mengunarhætta	17
3.5	Hljóðvist	17
3.6	Minjar og fornleifar	17
3.7	Borgarvernd og menningarmínjar	17
4	VIÐFANGSEFNI OG EFNISTÖK DEILISKIPULAGS	18
4.1	Stefna og markmið	18
4.2	Leiðarlíós	18
4.3	Landnotkun, byggingarmagn og fjöldi íbúða í Vogabyggð	20
4.4	Takmarkanir á landnotkun	20
4.5	Meginhugmynd rammaskipulags Elliðaársvogs og Ártúnshöfða	20
5	SAMFÉLAG	21
5.1	Starfsemi	22
5.2	Íbúðpróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning	22
5.3	Skólahverfið - Grunn- og leikskólar	22
5.4	Fristundastarf	23
5.5	Önnur samfélagsþjónusta	23
5.6	Öryggi og heilsa	23
5.7	Algild hönnun	23
6	GÆÐI BYGGÐAR- OG BYGGÐARMYNSTUR	24
6.1	Skuggavarp og skjólmýndun	26

7	ALMENNINGSRÝMI	30
7.1	Rýmin í hverfinu	31
7.2	Heildaryfirbragð og efnisval	32
7.3	List	33
7.3	Leiksvæði og áfangastaðir	34
7.4	Groður, trjárækt og líffræðileg fjölbreytni	36
7.5	Skipulag við sjó og strandsvæði	38
7.6	Ljósúst	40
7.7	Landmótun, efnistaka og efnislosun	42
8	SAMGÖNGUR	43
8.1	Gata sem borgarrými	44
8.2	Samgöngukerfi og umferðamannvirki	45
8.3	Götugerðir	47
8.4	Göngu- og hjólaleiðir	52
8.5	Stæði fyrir bíla og hjól í götum og almenningsrýmum	54
9	ORKA OG AUÐLINDIR	56
9.1	Vatns- og orkunotkun	56
9.2	Loftegði og loftslagsbreytingar	56
9.3	Byggingarefni	56
9.4	Meðhöndlun úrgangs	57
9.4.1	Meðhöndlun úrgangs á framkvæmdartíma	57
9.4.2	Meðhöndlun úrgangs frá atvinnustarfsemi	57
9.4.3	Meðhöndlun úrgangs frá heimilum	58
9.5	Ofanvatnslausnir	59
9.5.1	Almennt	
10	VEITUR	62
10.1	Almennt	62
10.2	Frávélta	62
10.3	Drenlagnir og húsburnnar	63
10.4	Kalt neysluvatn	63
10.5	Heitt neysluvatn	63
10.6	Fjarskiptalagnir	63
10.7	Rafmagn	64
10.8	Götulýsing	65
10.9	Rafbílahleðsla	65
11	SAMRÁÐ VIÐ UNDIRBÚNING DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR	66
12	FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDARTÍMI	67
13	SKIPULAGSUPPDÆTTIR OG SKILMÁLAR	68
	HEIMILDARSKRÁ	69
	YFIRLISTMYND	70

MYNDASKRÁ

- Mynd 1. Deiliskipulagsuppláttur
- Mynd 2. Yfirlitsmynd af rammaskipulagssvæðis
- Mynd 3. Afmörkun deiliskipulagssvæði
- Mynd 4. Nálæg hverfi
- Mynd 5. Bygðamynstur
- Mynd 6. Rammaskipulag Elliðaársvogs – Ártúnshófiða
- Mynd 7. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030
- Mynd 8. Fyrirliggjandi lóðir
- Mynd 9. Fyrirhuguð strandlína
- Mynd 10. Yfirlitsmynd af Sævarhöfða 31
- Mynd 11. Yfirlitsmynd af núverandi aðstæðum
- Mynd 12. Borgarlíf
- Mynd 13. Fyrirmyndir aðgengi allra
- Mynd 14. Yfirbragð bygðar
- Mynd 15. Bygðamynstur
- Mynd 16. Skuggavarp yfir deiliskipulagssvæðið
- Mynd 17-19. Skuggavarp jafndægur að vori
- Mynd 20-22. Skuggavarp sumarsólstöður
- Mynd 23-25. Skuggavarp jafndægur að hausti
- Mynd 26. Bryggjutorg
- Mynd 27. Fyrirmyndir almenningsrýma
- Mynd 28. Fyrirmyndir efnisval í almenningsrýmum
- Mynd 29. Fyrirmyndir list í almenningsrými
- Mynd 30. Staðsetning leik- og dvalarsvæða
- Mynd 31. Fyrirmyndir leiksvæða og áfangastaða
- Mynd 32. Gróðurþekja
- Mynd 33. Fyrirmyndir gróður og trjárækt
- Mynd 34. Fyrirmyndir um svæði við sjó og strandsvæði
- Mynd 35. Strandlína
- Mynd 36. Ljósvisit
- Mynd 37. Landmótun
- Mynd 38. Gata sem borgarrými
- Mynd 39. Samgöngukerfi
- Mynd 40. Lykilmynd fyrir götugerðir
- Mynd 41. Sníð A
- Mynd 42. Sníð B
- Mynd 43. Sníð C
- Mynd 44. Sníð D
- Mynd 45. Sníð E
- Mynd 46. Sníð F
- Mynd 47. Kennisnið G síki
- Mynd 48. Kennisnið H Sævarhöfði
- Mynd 49. Kennisnið I frágangur við Bryggjuhverfi III
- Mynd 50. Kennisnið J síki
- Mynd 51. Göngu og hjólaleiðir
- Mynd 52. Fyrirmyndir göngu og hjólaleiðir
- Mynd 53. Bíla og hjólastæði
- Mynd 54. Fyrirmyndir bíla og hjólastæði
- Mynd 55. Fyrirmyndir djúpgámur
- Mynd 56. Ofanvatnslausnir
- Mynd 57. Fyrirmyndir ofanvatnslausnir
- Mynd 58. Fyrirmyndir settjarnir
- Mynd 59. Skyngarmynd af regnkassa í göturými
- Mynd 60. Dreifistöðvar
- Mynd 61. Fyrirmyndir götulynging

SAMÞYKKTIR OG STAÐFESTINGAFERLI



Mynd 1. Deiliskipulagsuppláttur

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

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

1. FORSENDUR - ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Greinargerð þessi gildir um Bryggjuhverfi-vestur sem er hluti rammaskipulagssvæðis Elliðaársvogs - Ártúnshöfða. Það sem fram kemur um önnur svæði í rammaskipulagi Elliðaársvogs - Ártúnshöfða er til upplýsingar og sýnir fyrirhugað samhengi í uppbyggingu hverfisins sem heildar.

Deiliskipulagssvæðið verður á landfyllingu norðan Ártúnshöfða en hluti fyllingarinnar er nú þegar til staðar á athafnasvæði Björgunar. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af núverandi Bryggjuhverfi til austurs og Ártúnshöfða til suðurs. Til norðurs snýr deiliskipulagssvæðið til sjávar, en gert er ráð fyrir að núverandi landfylling stækki út í sjó. Til vesturs er fyrirhuguð frekari landfylling í rammaskipulagi Elliðaársvogs - Ártúnshöfða.



Mynd 2. Yfirlitsmynd af rammaskipulagssvæði

1.1 INNGANGUR
Bryggjuhverfi - vestur er fyrsti deiliskipulagsfanginn sem er unnin á grunni rammaskipulags Elliðaársvogs - Ártúnshöfða, sem byggir á áherslum Aðalskipulags Reykjavíkur.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 gerir ráð fyrir að 90% allra nýrra íbúða sem reistar verða á skipulagstímabilinu risi innan núverandi þéttbýlismarka. Stefnan er að skapa heildstæðari og þéttari byggð og nýta þar með land og fjárfestingar í innviðum borgarinnar betur. Með þéttari byggð er dregið úr kostnaði og umhverfisáhrifum vegna samgangna. Til að framtýgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum sett í forgang. Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum: Vatnsmýri, Miðborgin og Elliðaársvogur (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, bls. 12).

1.2 STAÐHÆTTIR OG SAGA

Mikið vatn hefur runnið til sjávar í Elliðaárvog síðan landnámsmaðurinn Ketilbjörn gamli tók þar land á skipi sínu Elliða (Gísli Sigurðsson, 1996). Vogurinn var víður milli Háubakka og Ártúnshöfða og ós Elliðaanna var rétt norðan við Elliðaárbrýrnar. Leirurnar íðuðu af fuglalífi og kræklingur var þar um allar fjórir.

Elliðaár hafa ætíð verið gjöfugar laxveiðir og eru það enn þrátt fyrir ýmis inngríp. Landslag við veginn og Ártúnshöfða hefur tekið verulegum breytingum af mannavöldum síðustu 50 ár („Borgarvefsjá“, 2016). Geirsnef fyllti nánast út í veginn þegar umframefni og úrgangur var komið þar fyrir og ós Elliðaanna færðist 1 km til norðurs. Einnig var fyllt upp vestan og norðan með Ártúnshöfða til aðstöðusköpunar fyrir iðnfyrirtæki og vinnslu jarðefna. Með uppfyllingunum missti Ártúnshöfðinn, sem áður stóð í sjó fram, bein tengsl við hafði.

Elliðaársvogur er einn veðursælasti staðurinn í Reykjavík. Þar gætur ekki norðanstrengs og Ártúnshöfðinn skýlir fyrir suðaustanátt. Á landfyllingum neðan höfðans felast tækifæri í nálægð við sjóinn og sundin blá auk greiðra tenginga við útivistarleiðir og ríka náttúru í Grafarvogi og Elliðaárdal.

Núverandi Bryggjuhverfi byggir á deiliskipulagi frá 1997, með síðari breytingum. Hverfið er að mestu byggt á landfyllingu í mynni Grafarvogs norðanundir Ártúnshöfða. Byggðin hefur sterk einkenni sem mynda heildarsvip bryggjuhverfis. Hverfið hefur líðið fyrir það að hlé varð á uppbyggingu þess þar sem það er einangrað frá nágranna hverfum og er full lítið til að vera sjálfbært.

1.3 RAMMASKIPULAG ELLIÐAÁRVOGS – ÁRTÚNSHÖFÐA

Reykjavíkurborg og Arkitektafélag Íslands efndu í febrúar 2015 til hugmyndasamkeppni um rammaskipulag fyrir Elliðaárvog - Ártúnshöfða í Reykjavík. Eitt af meginmarkmiðum samkeppninnar var „að leita vistvæna skipulagslausna fyrir svæðið sem lykilorðarsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030“.

Í aðalskipulagi borgarinnar er gert ráð fyrir að skipulagssvæðið sé einn af meginvalkostum fyrir þróun byggðar í Reykjavík.

Tillaga Arkis, Landslags og Verkis (2015) varð hlutskörpust í samkeppninni og lögð til grundvallar tillögu að rammaskipulagi fyrir svæðið í heild sinni. En tillaga að rammaskipulagi var unnin af sama teymi Arkis, Landslags og Verkis.

Vinna við tillögu að rammaskipulagi hófst á vormánuðum 2016 og lauk þeirri vinnu í janúar 2017.



Mynd 3. Afmörkun deiliskipulagssvæðis



Mynd 4. Nálæg hverfi



Mynd 5. Fjölbreytt borgarrými

1.4 ÁHERSLUR AÐALSKIPULAGS OG RAMMASKIPULAGS

Megínáherslur í fyrirliggjandi rammaskipulagi eru settar fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 þar sem vistvæn byggð er höfð að leiðarljósi:

Hagkvæm nýting lands

Í aðalskipulagi er vísað til að á svæðinu verði gert ráð fyrir þéttri byggð á röskuðu landi, þar sem nýttar eru fyrirliggjandi fjárfestingar og mannvirki. Byggð verði almennt 2 - 5 hæðir eftir staðsetningu og tegund húsnæðis. Fyrirkomulag bílastæða er á forsendum þéttar byggðar.

Græn svæði og vistkerfi

Mótuð verða fjölbreytt opin græn svæði og stuðlað að verndun vistkerfis. Lögð er áhersla á að gera Geirsnéfið og nágrenni þess að útivistarperlu. Ekki verður gengið á opin græn svæði né lífríki Elliðaána. Byggð skal mynda skjólgóð bæjarjörmi og aðgengi að útivistarsvæðum skal vera öruggt og gott.

Samgöngur

Skipulagið miðast við fjölbreytta samgöngumáta og samgönguás almenningsgangna. Dregið verður úr neikvæðum áhrifum umferðar með mótn umferðarkerfis, hraðatakörkunum, staðsetningu atvinnusvæða við stofnbrautir og því að koma í veg fyrir óþarfan gegnumakstur. Áhersla skal lögð á innri tengingar við Árbæ, Grafravog og Voga.

Atvinna

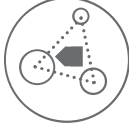
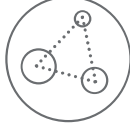
Elliðaárvogarnir eru miðægir á höfuðborgarsvæðinu og vel tengdir stofnbrautum. Við atvinnuuppbyggingu á að nýta þessa sérstöðu og leggja áherslu á skrifstofur, þjónustu og verslun.

Blöndun byggðar

Til að skapa ákveðið umhverfi og stytta ferðir eftir megni er lögð áhersla á blöndun byggðar. Miða skal við íbúðarbyggð fremst á Ártúnshöfða, við strandsvæði og í vogi. Atvinnusvæði verða meðfram stofnbrautum, og blöndun á miðju svæðisins.

Lýðheila

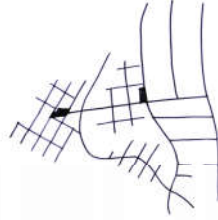
Þættir í rammaskipulagi sem stuðla að lýðheilsu íbúa eru fjölbreytt búsetuform, þétt og lágræist byggð, aðgengi að náttúrunni, m.a. að Elliðaárvogi, öryggi, aðgengi að þjónustu og atvinnusvæðum, fjölbreyttar ferðamáti og útsýni. (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, bls. 39).



upprunaleg strandlína



strandlína endurheimt
- blágrænir busnir



tengingar hverfishluta

Auk áður nefndra atriða úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030, voru eftirfarandi markmið höfð að leiðarljósi við mótn rammaskipulagsins:

- Byggð falli vel að landslagi og byggji á samspili byggðar og náttúru.
- Skipulagið feli í sér skírskotanir í sögu og þróun svæðisins.
- Hverfið verði heilsteypt, blönduð borgarbyggð með ríkan staðaranda.
- Manneskjan verði í fyrirrúmi á forsendum lýðheilsu, sjálfbærni og vistvænnar hugsunar.
- Byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf allra aldurs- og þjóðfélags hópa.
- Mælikvarði byggðar verði manneskjulegur.
- Götu- og almenningsrými verði skjólgóð, vistleg og innihaldsrík.
- Umhverfið hvetji til reglulegrar hreyfingar og félagslegra samskipta.
- Hverfið byggist út frá sterkum miðkjarna í tengslum við samgönguás borgarinnar sem mun liggja um byggðina.
- Hverfið verði hlekkur á milli eldri byggðar vestan Elliðaána og út-hverfanna austan þeirra.
- Hverfið verði sjálfstæð heild með samvirkni við nærliggjandi byggð.
- Áhersla verði á almenningsgöngur og virka ferðamáta, sem dreifa álagi um hverfið.
- Með áherslu á umferðaröryggi verði gatnamynstur hverfisins skilvirkt og auðrætt.
- Byggðin taki mið af fyrirliggjandi byggðarmynstri og atvinnustarfsemi, sem gefst færi á að umbreyttast hægfara í þéttari, sjálfbæra, blandaða borgarbyggð.
- Skilyrði verði sköpuð til aukinnar fjölbreytni í atvinnutækifærum í hverfinu.
- Skipulagsáfangar verði skýrir en sveigjanlegir.

1.5 SKIPULAGSHUGMYND RAMMASKIPULAGS ELLIDAÁRVOGS - ÁRTÚNSHÖFÐA



Landslag á Ártúnshöfða skiptir hverfinu í tvö megin svæði, byggðina upp á höfðanum og byggðina niðri við Elliðaársvoginn. Grænt belti teiknar upp gömlu strandlinuna og brún höfðans og myndar jákvæðan suð- og austlægan jaðar fyrir neðri byggðina. Ártúnshöfðinn er dreginn sérstaklega fram sem kennileiti með því að færa sjóinn aftur inn að honum með „Elliðahöfn“ sem sker sig inn í landfyllingu og skapar skilyrði fyrir lífandi byggð í nýju bryggjuhverfi sem snýr vel við sólg og skjóli fyrir hafgölu. Áberandi kennileitisbyggingar og útsýnispallur fremst á höfðanum styrkja þessa mynd. Borgarlínan um Stórhöfða er meginæð á efra svæðinu, en Sævarhöfðinn hlýkkjast um neðra svæðið. Framlengdur Breiðhöfði liggur sem sjónás í gegnum efri og neðri byggðina þvert á Stórhöfða og Sævarhöfða og sameinar svæðin tvö. Frá Breiðhöfða er útsýni yfir Grafarvog til Esjunnar. Þessar 3 götur fá yfirbragð breiðstræta og er Stórhöfðinn þeirra breiðastur til að rúma samgöngulausn sem valin verður fyrir borgarlínuna. Meginlíarnar byggðarinnar myndast við torg þar sem Breiðhöfðinn sker Stórhöfða (Krossmýrarborg) og norðan gathamóta Breiðhöfða og Sævarhöfða (Bryggjutorg). Efri byggðin nýtur útsýnis og almenningsgarða og torga, en sú neðri nálægðar við sjó og aðliggjandi náttúruperlur í Elliðaárdal og Grafarvogi. Svæðin njóta nálægðar hvort við annað. Geirsnæfi verður gert að fjölbreyttu og skjólgöðu útivistarsvæði fyrir aðliggjandi byggð og framlenging af útivistar- og náttúrusvæðinu í Elliðaárdal.

2 DEILISKIPULAG BRYGGJUHVVERFI - VESTUR

Svæðið er hluti þróunarsvæðis Elliðaárvogs - Ártúnshöfða og fyrsti deiliskipulagsáfanginn sem byggir á rammaskipulagi þess þróunarsvæðis.

Tilgangur deiliskipulags Bryggjuhverfis - vestur er að styrkja byggðarmynstur núverandi Bryggjuhverfis og stuðla að sjálfbærni þess með því að nýta núverandi athafnasvæði Björgunar til að mæta þörfum fyrir nýjar íbúðir og bætta þjónustu.

Deiliskipulagssvæðið gegnir því mikilvægu hlutverki og mun, til að mynda, afmarka norðaustur enda fyrirhugaðs sjón- og umferðaráss um Breiðhöfða, nýja strandlengju til norðurs og fyrsta áfanga votlendis undir Ártúnshöfða sem þjóna mun sjálfbærum ofanvatnslausnum hverfisins.

2.1 SKIPULAGSLÝSING

Bryggjuhverfi vestur - Skipulags- og matslýsing vegna deiliskipulags – Lögð fram sbr. 1.mgr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlaða nr. 106/2005 – Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið - Dags. 09.02.2017” kymt í umhverfis- og skipulagsráði 15.02.2017.

2.2 DEILISKIPULAG

Deiliskipulag er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og gildir einungis um Bryggjuhverfi - vestur.

Sveitarfélag: Reykjavíkurborg

Heiti skipulags: Bryggjuhverfi-vestur

Skipulagsstig: Deiliskipulag

Deiliskipulagshöfundar: ARKÍS arkitektar, Landslag og Verkís

Sérstakur áðgjafi verkkaupa: Björn Ólafs arkitekt

Gögn deiliskipulags:

- Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði.
- Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð.
- Deiliskipulagsuppdráttur.
- Skýringauppdráttur sem sýnir mögulegar útfærslur.
- Sneiðingar.
- Skýringagögn: skuggavarp og þrívíddarmyndir.

Eftirfarandi atriði koma fram í almenntri greinargerð og skilmálum fyrir innviði:

- Afrörkun deiliskipulagssvæðis og samhengi við aðal- og rammaskipulag.
- Forsendur og markmið.
- Skipulagsskilmálar.
- Lýsing á ferli samráðs og kynningar.
- Afangaskipting og framkvæmd deiliskipulagsins.

2.3 FYLGISKIÖL MEÐ DEILISKIPULAGI

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 ásamt fylgigögnum.
- Umhverfismatskýrsla
- Elliðaárvogur - Ártúnshöfði: Byggðakönnun – Fornleifaskrá og húsakönnun
- Greinargerð um umferðarhermun

2.4 UMHVÆRISMAT ÁÆTLANA

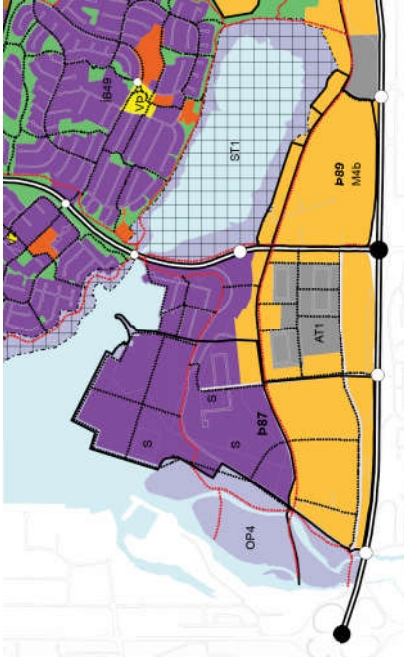
Vinna við deiliskipulag Bryggjuhverfis vestur hefur haft það að leiðarljósi að draga úr mögulegum umhverfisáhrifum skipulagsins líkt og getið er í markmiðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir við gerð deiliskipulags:

- Groður og dýralíf.
- Náttúruvá.
- Mengunarhætta.
- Ásýnd svæðis.
- Hljóðvist.
- Þróun samfélags.
- Umferð.
- Heilsa og öryggi.
- Útivist.

Niðurstöður eru birtar í umhverfisskýrslu dagsettri 02.11.2017

2.5 STEFNA AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010 - 2030



Mynd 7. Aðalskipulag Reykjavíkur - Elliðaárvogur - Ártúnshöfði

Þ87 Elliðaárvogur-Ártúnshöfði.

Íbúðarbyggð, miðsvæði (M4a) og svæði fyrir samfélagsþjónustu. Svæðið í heild er um 1.15 ha svæði, þar af 5 ha ný landfylling. Í Bryggjuhverfinu eru fastmótuð byggð en aðrir hlutar svæðisins verða í þróun og uppbyggingu. Einkum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð næst Elliðaárvoginum og Grafarvogi, en blöndu íbúða og skrifstofa, verslana, þjónustu og léttis iðnaðar á syðri hluta svæðisins og næst aðalgötum. Alls er í aðalskipulagi gert ráð fyrir um 2.800 nýjum íbúðum og 100 þúsund m² atvinnuhúsnæðis (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabíli loknu. Áhersla er á 2 - 5 hæða samfellda byggð og borgarmiðað gatnakerfi.

Elliðaárvogur 1. Íbúðarbyggð. Áhersla á hagkvæma nýtingu lands, græn svæði og vistkerfi, samgöngur, atvinnu, blöndun byggðar og lýðheilsu.

Deiliskipulagssvæðið er á skilgreindu íbúðasvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur. Skilgreining íbúðarbyggðar (ÍB) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 bls. 204 er eftirfarandi: „A íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.* Helstu þjónustukjarnar og stofnanir og útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.“

*Undir nærþjónustu getur, auk opinberra grunnþjónustu og dagvöruverslana, m.a. fallið almenn þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðsla), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhúsi, þróttahúsi, galleri og þrífalegur smáíðnaður.“

2.6 DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR

Ekki eru til gildandi deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið, en fyrir liggja deiliskipulagsáætlanir fyrir aðliggjandi svæði.

- Bryggjuhverfi við Grafarvog – samþykkt 08.07.1997, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Elliðaárdals – samþykkt 19.05.1994, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Ártúnshöfða, athafna og iðnaðarsvæðis – samþykkt 10.03.1999, með síðari breytingum.

2.7 AÐRAR FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030.
- Samgöngustefna Reykjavíkurborgar.
- Staðardagskrá 21.
- Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar 2015.
- Hjólréiðááætlun Reykjavíkurborgar 2015 - 2020.
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur.
- Menningarstefna í mannvirkjagerð.
- Líffræðileg fjölbreytni – Stefna Reykjavíkur.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkur.
- Skýrsla starfshóps um aðlögun vegna loftslagsbreytinga 2015.
- Aðgerðááætlun um sjálfbæra orkunýtingu í Reykjavík 2011.
- Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar 2016.

2.8 FYRIRLIGGJANDI LANDNOTKUN

Megin hluti skipulagssvæðisins hefur frá 1976 verið nýttur sem athafnasvæði Björgunar, meðal annars til löndunar og flokkunar á mól. Upp úr 1990 þróaði Björgun Bryggjuhverfi austan við athafnasvæði sitt í samvinnu við Björn Ólafs arkitekt. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 skilgreinir landnotkun skipulagssvæðisins sem íbúðarbyggð. Delliskipulag þetta breytir núverandi skilgreiningu lóða.

2.9 FYRIRLIGGJANDI LEYFI TIL FRAMKVÆMDA

Útgefið hefur verið framkvæmdaleyfi til á grundvelli umsóknar Faxaflóahafna sf vegna landfyllinga í Elliðaárvogi, 1.áfangi, mótt. 28.mars 2017. Framkvæmdaleyfið dagsett 3.júlí 2017.

3 UMHVVERFI, VISTKERFI OG MINJAR



3.1 LANDFRÆÐILEG LEGA, STAÐHÆTTIR, LAND OG GRÓÐUR

Skipulagssvæðið er við mynni Grafarvogs og austan við ósa Elliðaáa. Um er að ræða landfyllingu sem hefur byggst upp í áföngum og mun stækka frekar til norðvesturs. Skipulagssvæðið er tiltölulega flatt og rís hæst í um 8 m hæð yfir sjávarmáli við fyrirhuguð gatnamót Sævarhöfða og Breiðhöfða. Breiðhöfði mun hækka enn frekar til suðurs, út af skipulagssvæðinu og tengjast núverandi legu Breiðhöfða.

Yfirborð lands er að mestu leyti malarhaugar, malarplön og götur. Malbikaðar götur eru á hluta svæðisins. Litill gróður er á skipulagssvæðinu, mest meðfram Sævarhöfða. Leirur hafa safnast upp norðan við landfyllingu, við mynni Grafarvogs. Ekki er um að ræða friðlýstar náttúrumínjar á svæðinu.

Á skipulagssvæðinu eru ýmskonar mannvirki fyrir atvinnustarfssemi sem byggðust upp um miðbik síðustu aldar. Gert er ráð fyrir að flest þeirra mannvirkja viki samhlíða uppbyggingu á skipulagssvæðinu. Þó er gert ráð fyrir að seinsteyptr birgðageymar (síló) sem standa við Sævarhöfða 31 og tengdar byggingar geti staðið áfram og fengið nýtt hlutverk tengt atvinnu- eða menningarstarfsemi.

3.2 NÁTTÚRUVÁ

Hækkuð sjávarstaða og aukin tíðni sjávarflóða eru meðal fyrirsjáanlegra afleiðinga loftslagsbreytinga, en spár um loftslagsbreytingar gera ráð fyrir að sjávarborð við Reykjavík hækki talsvert. Af þeim sökum er mikilvægt að taka sérstakt tillit til slíkrar náttúruvár við hönnun á lagsvæði við strönd, eins og hér um ræðir. Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 - C1 - Umhverfisskýrsla – Júlí 2013 – VSO Ráðgjöf.

Fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis fyrir landfyllingu ber að tilkynna framkvæmdina til Skipulagsstofnunar og þarf ákvörðun stofnunarinnar að liggja fyrir áður en framkvæmdaleyfi er gefið út.

Hætta er á jarðskjálftum á öllu höfuðborgarsvæðinu. Flestir jarðskjálftar sem mældast í Reykjavík eru undir 5,0 á Richter. Skemmdir á mannvirkum og mengun vatnsbóla eru helstu áhættuþættir í jarðskjálfta. Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 C1 - Umhverfisskýrsla – Júlí 2013 – VSO Ráðgjöf.

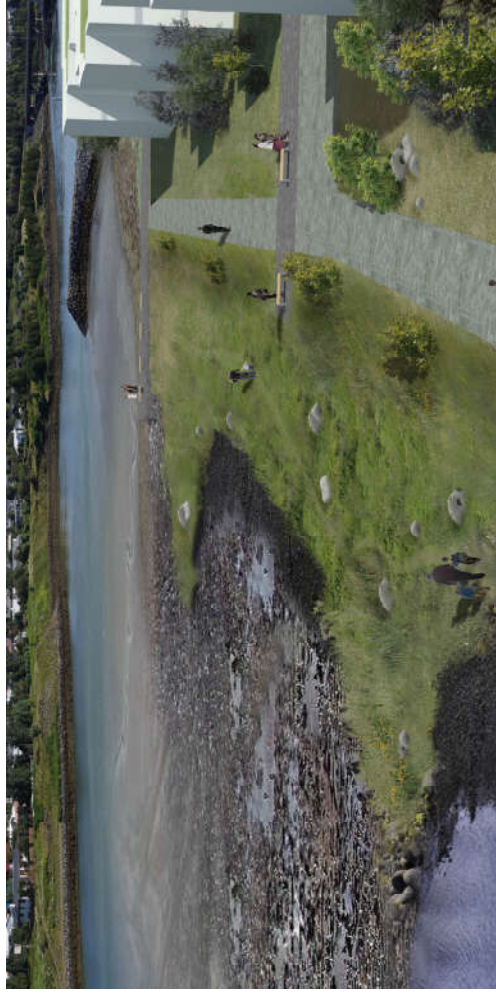
3.3 VEÐURFAR

Ekki liggja fyrir sérstakar veðurfarsmælingar fyrir skipulagssvæði Bryggjuhverfis vestur. Elliðaárvogur er þó talinn einn veðursælasti staðurinn í Reykjavík því þar gæti ekki norðanstrengs og mun Ártúnshöfðinn skýla byggðina fyrir suðaustanátt.

3.4 MENGUNARHÆTTA

Ekki liggur fyrir mat á mengun í jarðvegi á deiliskipulagssvæðinu. Mikil iðnaðarstarfsemi hefur viðgengist á nánast öllu skipulagssvæði rammaskipulags Elliðaársvogs – Ártúnshöfða og því má telja líklegt að um einhverja mengun í jarðvegi sé að ræða.

Skipta þarf út jarðvegi þar sem ofanvatnslausnir eru áætlaðar ef grunur er um að mengandi efni hafi farið út í jarðveginn. Sjá frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns út frá rammaskipulagi Reykjavíkurborgar fyrir Elliðaárvog – Ártúnshöfða, janúar 2017 – Verkis könnun á mengun jarðvegs þarf að fara fram áður en lóðum er úthlutað og framkvæmdir hefjast. Komi í ljós að nauðsynlegt sé að farga menguðum jarðvegi á svæðinu skal fjarlægja hann í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.



ARKS. LANDSIAG. VERKIS
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

3.5 HLIÐÞVIST

Skipulag Bryggjuhverfis - vestur miðar að því að þetta byggð og blanda íbúðarhúsum og atvinnuhúsnæði. Lögð er áhersla ávistvænar samgöngur og breyttar ferðavenjur við skipulag hverfisins.

Útreikningar á hávaða taka til hávaða frá umferð og iðnaði. Umferðarhávaði hefur verið áætlaður miðað við útreikningar á 30 km/klst innan Bryggjuhverfis- vestur en 50km/klst á Sævarhöfða og Breiðhöfða, hávaða frá umferðarhraða 30 km/klst innan Bryggjuhverfis- vestur en 50km/klst á Sævarhöfða og Breiðhöfða, hávaða frá iðnaðarhverfum á nærliggjandi svæðum var ekki unnt að kortleggja með mælingum. Útreikningar voru framkvæmdir á nokkrum hávaðgjöfum til þess að gefa hugmynd um útbreiðslu. Í reglugerð nr. 724/2008 eru í viðauka birt leyfleg mörk um hávaða. Nánari útlitun á leyflegum hávaða við húsveg og útsvæði ólíkra byggginga er að finna í íslenskum staðli IS745:2016.

Í Bryggjuhverfi - vestur er útreiknaður hávaði yfir leyflegum mörkum (55 dB(A)) við nokkuð mörg íbúðarhús. Hljóðstígr fer ekki yfir leyfleg mörk á öllum hliðum húsa og því er unnt að haga skipulagi þannig að hver íbúð hafi aðgang að hljóðlátri hlið (undir 50 dB(A)). Skólar og leikskólar á svæðinu þurfa sérstakrar athygli við hvað varðar hljóðvist á útsvæðum sem snúa að umferðargötum.

Umferðarhávaði myndast vegna vélahávaða, snertingu milli hjólaþróa og vegfyrirborðs og, við háan hraða (yfir 100km/klst) vegna vindgnauds. Áhrifarkustu leiðir til að draga úr umferðarhávaða við götu er að lækka umferðarhraða, minnka fjölda ökutækja, takmarka umferð þunga ökutækja og huga að hrjúfleika vegfyrirborðsins. Hægt er að haga útliti og skipulagi landslags og húsa þannig að einstök hús virki sem hljóðskermar.

Dvalarsvæði í nágrenni íbúðarhúsa ætti að útfæra þannig að sem mest skermun verði frá nærliggjandi umferð og tryggja þannig að hljóðstígr utanhúss verði sem þægilegast og auki þar með lífsgæði borgaranna. Nánar er fjallað um hljóðvist Bryggjuhverfis - vestur í greinargerð Verkis dagsettri 10.11.2017.

3.6 MINJAR OG FORNLEIFAR

Fyrir liggur skýrsla Minjasafns Reykjavíkur frá 2006: Rammaskipulag Elliðaársvogs: Fornleifaskráning og aldur húsa á svæðinu. Samkvæmt þeirri skýrslu eru engar fornminjar á deiliskipulagssvæði Bryggjuhverfis vestur. Ef finnst áður ókunnar fornleifar skal tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn eins fljótt og mögulegt er skv. 24. Gr. Laga um menningarmínjar 80/2012

3.6 BORGARVERND OG MENNINGARMINJAR

Fyrir liggur Húsakönnun Ártúnshöfða (DRÖG) frá nóvember 2017. Er lagt til að sementsverksmiðja að Sævarhöfða 31; siló ásamt þökkunarstöð og afgreiðsluhúsi (mhl. 3-6 og 14), njóti verndar í rauðum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi.



ARKS. LANDSIAG. VERKIS
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

4 VIÐFANGSEFNI OG EFNISTÖK DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag Bryggjuhverfis vestur ákvarðar landnotkun, byggðamynstur og setur skilmála um yfirbragð byggðar, innviði og umhverfi. Skilmálar innviða gera grein fyrir almenningssýnum, gætnahönnun hjóla- og göngustigum, sorphirðu, ofanvatnslausnum og veitukerfum. Skilmálar húsbygginga og mannvirkja á lóð er gerð grein fyrir byggingarmagni, og húshæðum, auk kvaða og viðmiða.

4.1 STEFNA OG MARKMIÐ

Við uppbyggingu Bryggjuhverfis - vestur gefst kostur á að fella uppbyggingu nýs hverfis að heildstæðu yfirbragði núverandi Bryggjuhverfis, samhlíða því að tengjast strandlengju og nálægum útivistarsvæðum við ósa Elliðaáa. Bryggjuhverfi vestur er þétt íbúðabyggð sem blandast verslun og þjónusta á jarðhæðum á vesturhluta svæðisins, næst Bryggjutorgi.

Löð er áhersla á vandaða hönnun göturýma, almenningssýma, mannvirkja, stígakkerfis og strandsvæða sem mynda staðaranda í tengslum við nærumhverfið sitt og umgjörð um heilbriggt samfélag íbúa og gesta hverfisins.

4.2 LEIÐARLJÓS

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

Samfélag:

- Manneskjan verði í fyrirrými á forsendum lýðheilsu, sjálfbærni og vistvænnar hugsunar.
- Byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf allra aldurs- og þjóðfélags hópa.
- Byggðin taki mið af fyrirliggjandi byggðarmynstri og atvinnustarfsemi, sem gefst færi á að umbreytast hægfara í þéttari, sjálfbæra, blandaða borgarbyggð.
- Skilyrði verði sköpuð til aukinnar fjölbreytni í atvinnutækifærum í hverfinu.
- Hverfið verði hlekkur á milli eldri byggðar vestan Elliðaáa og úthverfanna austan þeirra.

Gæði byggðar:

- Hverfið verði heilsteypt, blönduð borgarbyggð með ríkan staðaranda.
- Byggð falli vel að landslagi og byggji á samspili byggðar og nátturu.
- Mælikvarði byggðar verði manneskjulegur.

Útirými, græn svæði, strandsvæði:

- Götu- og almenningssými verði skjólgóð, vistleg og innihaldsrík.
- Umhverfið hvetji til regulegrar hreyfingar og félagslegra samskipta.
- List í almenningssýmum

Samgöngur:

- Áhersla verði á almenningssamgöngur og virka ferðamáta, sem dreifa álagi um hverfið.
- Með áherslu á umferðaröryggi verði gætnamynstur hverfisins skilvirkt, auðrætt og með góðum sjónlinum.
- Hverfið tengist með afgerandi hætti fyrirhuguðu Krossmýratorgi og samgöngu- og þróunarás um Breiðhóða.
- Útfærslur bílastæða verða á forsendum borgarmiðaðs gatnakerfis og heildstæðra götumynda.

Vistkerfi og minjar:

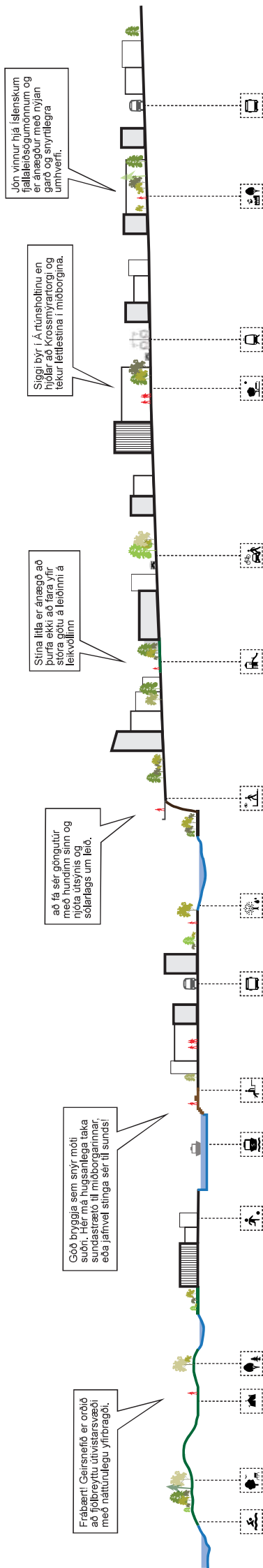
- Skipulagið feli í sér skírskotanir í sögu og þróun svæðisins með því að nýta fyrirhugað votlendi ofanvatnslausna til að kalla fram upprunalega strandlengju meðfram Ártúnshöfða.
- Strandlína verði mótuð með nátturulegu yfirbragði fremur en harður sjávangarður.
- Gróðurþekja verði aukin frá því sem fyrir er.

Orka og auðlindir:

- Hverfið verði sjálfstæð heild með samvirkni við nærliggjandi byggð.
- Stuðlað verði að ábyrgri landnotkun.
- Kerfi ofanvatnslausna samofið skipulagssvæði rammaskipulags Elliðaárvangs og Ártúnshöfða.

Húsbyggingar og mannvirkni á lóð:

- Kröfur um gæði og útfærslur.
- Stuðlað verði að visthæfi bygginga.
- Áhersla á fjölbreytileika íbúðagerða, íbúðastærða og íbúahópa.



4.3 LANDNOTKUN, BYGGINGARMAGN OG FJÖLDI ÍBÚÐA Í ELLIÐAVOG - ÁRTÚNSHÖFÐA

Landnotkun á skipulagssvæðinu er íbúðarbyggð í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030. Nánari skilgreining á landnotkun fyrir hverja lóð kemur fram í sérskilmálum.

Deiliskipulagssvæði Bryggjuhverfis - vestur nær yfir 14 ha landsvæði. Núverandi byggingar á svæðinu eru 4.133 m². Gert er ráð fyrir að þær byggingar viki að undanskildum byggingum við Sævarhöfða 31 sem njóta hverfisverndar.

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

Heildarfjöldi íbúða á öllu skipulagssvæðinu má að hámarki vera 833.

Í skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð koma fram upplýsingar um byggingarmagn á hverjum reit fyrir sig.

4.4 TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

Starfsemi sem ekki samræmist íbúðabyggð er óheimil á svæðinu. Atvinnustarfsemi innan svæðisins skal falla vel að íbúðahúsnæði og valda lágmarks óþægindum hvað varðar umferð, hávaða, lykt eða annað ónæði. Sjá nánar í skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

5 SAMFÉLAG

A rammaskipulagssvæði Elliðaárvogs - Ártúnshöfða er gert ráð fyrir þéttri blandaðri byggð sem gefur kost á búsætu, atvinnu og þjónustu innan hverfis. Jafnframt er gert ráð fyrir skilvirkum tengingum almenningsamgangna um Samgöngu- og þróunarárs. Þar sem hlutdeild atvinnuhúsnæðis sé mest sýðst, næst Vesturlandsvegi, en hlutfall íbúðahúsnæðis vex eftir því sem nær norðar dregur.

Deiliskipulagssvæði Bryggjuhverfis - vestur er að mestu leiti íbúðabyggð. Þó er gert ráð fyrir nærþjónustukjarna og virkum framhliðum á jarðhæðum umhverfis Bryggjutorg og meðfram Breiðhöfða. Jafnframt er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði eða menningartengdri starfsemi sunnan Sævarhöfða.

Suðvestan við Bryggjutorg er gert ráð fyrir grunnskóla fyrir yngri deildir. Innan íbúðalóða er jafnframt gert ráð fyrir að ungarnaleiksskólar geti verið á jarðhæðum fjölbýlishúsa.

Áherslur í skipulagi:

Fjölbreytt íbúðarhúsnæði:

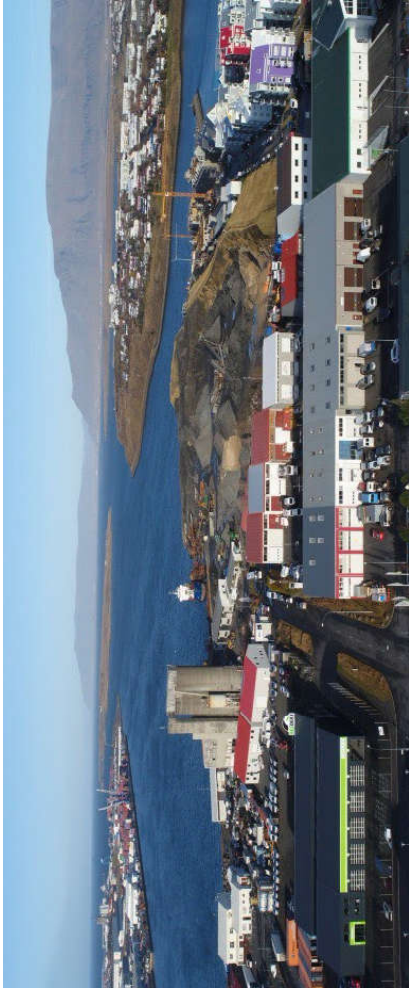
- Fjölbýli, hæðir, atvinnuhúsnæði
- Litlar, miðlungs- og stórar íbúðir, einstaklings- og fjölskylduíbúðir.
- Félagslegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreignaríbúðir.
- Alls konar íbúðir.

Almennt viðmið um íbúðir í nýbyggingum á lóðum:

- Stærð íbúða. Á lóðum með fleiri en 30 íbúðir er gerð krafa um mismunandi tegundir íbúða: 20% íbúða 2 herbergi og minna; 35% íbúða 3 herbergi; 35% íbúða 4 herbergi; 10% íbúða 5 herbergi og stærri.
- Leiguhúsnæði. Á lóðum með fleiri en 20 íbúðir skulu leiguíbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að 20-25% húsnæðis sé leiguíbúðir og studentaíbúðir.
- Félagsbústaðir. Á lóðum með fleiri en 40 íbúðir er gerð krafa um samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar að Félagsbústaðir hafi kauprétt að 5% íbúða.

Fjölbreytt atvinnuhúsnæði:

- Einkafyrirtæki, opinber fyrirtæki, stofnanir, öldrunarþjónusta.
- Verslanir, veitingastaðir, þjónusta, vinnustofur, skrifstofur.



ARKÍS, LANDSIAG, VERKIS
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Mynd 11. Yfirlitsmynd af núverandi aðstöðum
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík



ARKÍS, LANDSIAG, VERKIS
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Mynd 12. Borgarlif
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

5.1 STARFSEMI

Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030. Nánari skilgreining á landnotkun kemur fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

Deiliskipulag veitir eftirfarandi heimildir fyrir atvinnustarfsemi, meðfram Breiðhóða og við Bryggjutorg:

- Skrifstofur.
- Opinber grunnþjónusta.
- Verslanir, þjónusta og veitingarekstur.
- Hótel (á lóð O).
- Menningarhús / gallerí.
- Íþróttahús / líkamsræktarstöð.
- Stofnanir / öldrunarþjónusta.
- Ungbarnaleikskólar.

Jafnframt er heimild fyrir ungbarnaleikskóla á neðstu hæð á lóð E og grunn- og leikskóla á lóð N.

Um hávaða frá starfsemi skal fara eftir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Útlofun lyktarmengunar skal ávallt vera fyrir ofan hæsta dvalarflöt lóðar, þ.m.t. þakgarða.

Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengi skal aðeins starfrækt á virkum dögum milli kl. 9:00 – 18:00. Starfsemi sem hefur í för með sér ónæði er óheimil.

5.2 ÍBÚAÞRÚN, FJÖLDI ÍBÚA OG ALDURSSAMSETNING

Miðað er við að meðaltali 2,5 íbúa í hverri íbúð. Áætlaður íbúafjöldi á deiliskipulagssvæðis Bryggjuhverfis vestur er 2100. Miðað er við að aldurssamsetning hverfisins verði áþekkt meðaltals aldurssamsetningu í Reykjavík.

5.3 SKÓLAHVERFIÐ, GRUNN- OG LEIKSKÓLAR

Rammaskipulag Elliðaársvogs - Ártúnshóða gerir ráð fyrir 3 skólalóðum innan rammaskipulagssvæðisins. Grunnskólar yngri deilda verða staðsettir í nálægð við Krossmýrarborg og Bryggjutorg. Gert er ráð fyrir að grunnskólar yngri deilda verði sambyggðir grunn- og leikskólar.

Áætlaður fjöldi grunnskólabarna í Bryggjuhverfi - vestur er 100 - 130. Gert er ráð fyrir safnskóla fyrir efri deildir grunnskóla við Elliðaárveg sem þjónar byggðinni beggja vegna Elliðaársvogs, enda í góðum tengslum við göngu- og hjólabrynnar yfir Elliðaárösa.

Áætlaður fjöldi leikskólabarna í Bryggjuhverfi - vestur er 100 - 120. Heimilt er að staðsetja ungbarnaleikskóla innan skilgreindra íbúðalóða á jarðhæðum fjölbýlishúsa.

5.4 FRÍSTUNDASTARF

Í tengslum við uppbyggingu leik- og grunnskóla er gert ráð fyrir frístundaaðstöðu.

Bryggjuhverfi - vestur er á þaðarsvæði fjögurra íbrottafélaga: Víkings í Blesugróf, Þróttar í Laugardal, Fjölnis í Grafarvogi og Fylkis í Árbæ. Góðar göngu- og hjólastígaleiðir eru að þessum svæðum sem eru í 2 - 4 km fjarlægð frá Bryggjuhverfi. Smábátabyggja Snarfara við Naustavog er í næsta nágrenni, en jafnframt tengist skipulagssvæðið útivistarsvæðinu í Elliðaárvogi og Geirsnefi. Samkvæmt rammaskipulagi Elliðaársvogs - Ártúnshóða er gert ráð fyrir að Geirsnef verði þróað sem almenningsgarður í framhaldi af Elliðaárdal.

5.5 ÖNNUR SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA

Þjónustumiðstöð Grafarvogs og Kjalarness sinnir þjónustu við einstaklinga og fjölskyldur, sérfræðiþjónustu við leik- og grunnskóla, frístundaráðgjöf auk almennrar upplýsingagjafar um starfsemi Reykjavíkurborgar. Þjónustumiðstöðin ber ábyrgð á framkvæmd forvarnarstefnu Reykjavíkurborgar og þar fer fram faglegt samstarf með áherslu á samþætta þjónustu.

5.6 ÖRYGGI OG HEILSA

Rammaskipulag Elliðaársvogs - Ártúnshóða hverfist að miklu leyti um fyrrihugaðan Samgöngu- og þróunarárs. Samgönguskipulag og byggðamynstur hverfisins stuðlar að vistvænum samgöngum sem draga úr loft- og hávaðamengun ásamt því að hvetja til aukinnar líkamlegrar hreyfingar í daglegu lífi. Almenn leiksvæði og dvalarsvæði eru staðsett á friðsælum stöðum og hverfinu er þjónað af skilvirku neti göngu- og hjólastíga. Með nærbjónustu og góðum tengslum við stór útivistarsvæði er stuðlað að aukinni skilvirkni hverfisins og bættri lýðheilsu.

5.7 ALGILD HÖNNUN

Mannvirki og almenningssými skulu vera aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við og hönnun húsbýgginga og almenningssýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla.

Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fótunar, skerðinga eða veikinda og það geti með örugnum hætti komast inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða.

Hönnuðir skulu fara eftir viðeigandi reglugerðum og leiðbeiningum við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.



Mynd 13. Fyrirmyndir aðgengi allra

6 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐARMYNSTUR



Mynd 14. Yfirbragð byggðar

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningsrýma, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur. Almennit er lögð áhersla á 3 - 5 hæða randbyggð þar sem húsaröð í jaðri lóðar umlykur garðrými.



Mynd 15. Byggðarmynstur

Í stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist, Menningarstefnu í mannvirkjagerð, kemur fram að „Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma. Mannvirki, sem vandað er til, ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, hvort heldur lítið er til lægri viðhalds- og rekstrar kostnaðar eða sveigjanlegra fyrirkomulags og notagildis á líftíma þess. Þá hefur vönduð byggingarlist og góð borgarrými aðráttarafi á einstaklinga jafnt sem fyrirtæki. Á tímum þegar fólk og fyrirtæki eru mjög hreyfanleg er mikilvægt að bjóða upp á aðlaðandi kost til búsetu og vaxtar.“ Enn fremur að „Góð hönnun skilar virðisauka fyrir Ísland og eykur arðsemi bygginga.“

Gerð er krafa um víðeigandi fagmenntun hönnuða bygginga, innviða og mannvirkja. Útfærsla göturýma, garða, almenningsrýma, brúarmannvirkja og sjávarkanta skal vera leidd af teymi landslagsarkitekta, arkitekta, verkfræðinga. Auk þess er gert ráð fyrir að listamenn komi að mótun almenningsrýma sbr. kafla 7.3. Til að stuðla að fjölbreytni og uppbroti í byggðarmynstri er gerð krafa um að sama arkitektastofa/sómu löggiltu hönnuður fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðlaggjandi lóðum innan deiliskipulagssvæðisins.

6.1 SKUGGAVARP OG SKJÓLMYNDUN



Mynd 16. Skuggavarp Yfir deiliskipulagavæðing

Bryggjuhverfi vestur er aðlagð núverandi Bryggjuhverfi og er blanda 3 - 5 hæða borgarhúsa, flest umhverfis skjólgóða og sólrika inngarða en byggð ris frá suðvestri til norðausturs. Á norðurhluta svæðisins er ein bygging sem er hærri en 5 hæðir. Lögð er áhersla á skjólmýndun og heppilega afstöðu til sólar í inngördum með því að staðsetja lægstu byggðina í suð-vestur horni hvers reits.

Skuggavarp innan svæðisins hefur verið kannað á sumarsólstöðum og á vor- og haust jafndægnum, sbr. myndir hér í framhaldi og sýnir fram á heppilega afstöðu til sólar.

Jafndægur að vori, kl.10:00



Mynd 17. Skuggavarp

Jafndægur að vori, kl.13:30



Mynd 18. Skuggavarp

Jafndægur að vori, kl.17:00



Mynd 19. Skuggavarp

Sumarsólstöður 21. júní, kl. 10:00



Sumarsólstöður 21. júní, kl. 13:30



Sumarsólstöður 21. júní, kl. 17:00



Jafndægur að hausti, kl. 10:00



Jafndægur að hausti, kl. 13:30



Jafndægur að hausti, kl. 17:00



7 ALMENNINGSRÝMI

Í þétri byggð gegna almenningssými veigamiklu hlutverki. Skipulagið gerir ráð fyrir randbyggð, með skjólgöðum ingörðum og bæjarrymum auk útsýnisstíga við sjó og belti votlendis norðan Ártúnshöfða. Ennfremur gegna grunn- og leikskólalóðir veigamiklu hlutverki í hverfinu.

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningssýma, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur. Almenningsrými og listir í þeim er mikilvægur þáttur í samfélagi þar sem ásjýnd þeirra hafa áhrif á upplifun okkar.

Almenn greinargerð lýsir innviðum hverfisins, almenningssýnum, gatnakerfi, göngu- og hjólastígakerfi, strandlinu ásamt sorphirðu- og veitukerfum. Settir eru skilmálar um landmótun, gróður, frágang, efnisval, lýsingu, auglýsingaskilti, aðgengismál o.fl.

Í skilmálum um húsbýggingar og mannvirki á lóð eru settar fram kröfur til einstakra lóða, en innan hverrar lóðar í íbúðarbyggð er gert ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði í garði ásamt leiksvæði.

Huga skal sérstaklega að ferlimálum og aðgengi í Bryggjuhverfi vestur. Auk þess skal tryggja greitt aðgengi gangandi og hjólandi um hverfið, en stígakerfi hverfisins tengist stofnstígakerfi borgarinnar og stígum aðliggjandi hverfa.

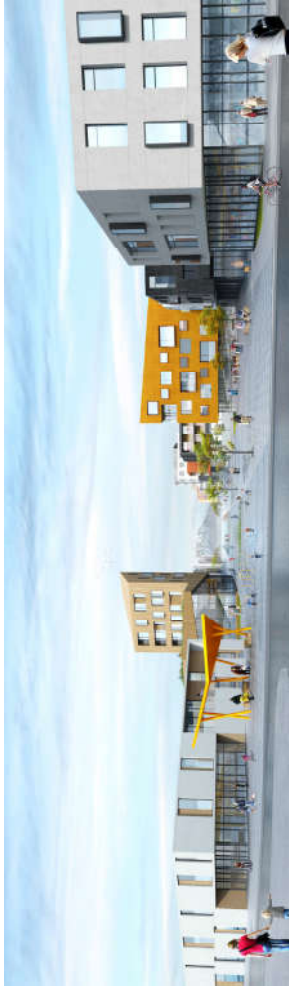
Sjálfbær meðhöndlun ofanvatns er einn af megin þráðum rammaSKIPULAGS Elliðaársvogs og Ártúnshöfða. Vefur grænna svæða gegnir lykilhlutverki við að safna vatni af þökum, götum og bílastæðum, hægja á rennsli þess, hripa því niður og brjóta niður óhræinindi í gegnum gróður og jarðlög og fleyta því til sjávar sem ekki skilar sér niður. Vísað er til kafla 9.5 um sjálfbæra meðhöndlun ofanvatns og frumáætlunar um meðhöndlun ofanvatns við Elliðaárvog - Ártúnshöfða, Reykjavík sem unnin var af Verkis árið 2017.

Bryggjutorg er helsti samkomustaður hverfisins, en umhverfis torgið er gert ráð fyrir að blöndun verslunar, þjónustu, skóla og íbúðahúsnæðis skapi vettvang mannlífs og menningar innan hverfisins. Bryggjutorg tengist fyrirhuguðu Krossmyrartrorgi um Breiðhöfða og almenningssýrum við strönd til norðurs.

Almenningssými, götur, stígar og opin svæði er í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

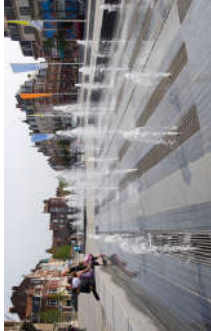
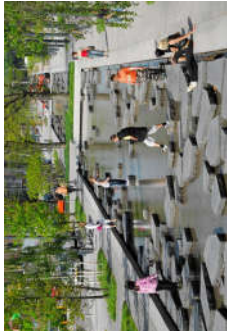
Við hönnun og útfærslu allra almenningssýma og gatna skal lögð sérstök áhersla á:

- Heildaryfirbrag hverfisins og efnisval
- List í almenningssýrum
- Leiksvæði, þemavelli og áfangastaði
- Gróður, trjárækt og lífræðilegan fjölbreytileika
- Skipulag við sjó og strandsvæði
- Ofanvatnslausnir
- Samþættingu ferðamáta



Mynd 26: Bryggjutorg
ARKS, LANDSIAG, VERKIS
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

7.1 RÝMIN Í HVERFINU



Mynd 27: Fyrirmyndir almenningssými
ARKS, LANDSIAG, VERKIS
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Bryggjutorg

Við bryggjutorg er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum, auk þess sem grunn- og leikskóli er í næsta nágrenni við torgið. Gert ráð fyrir að torgið muni þróast sem iðandi hverfistorg þar sem skapaðar verði aðstæður til afþreyingar fyrir alla aldurshópa.

Torgið nýtist jafnframt að hluta til sem þemavöllur þar sem þema torgsins er bryggja. Við útfærslu torgsins skal móta umhverfi sem gefur kost á leik og hreyfingu.

Breiðhöfði norðan Bryggjutorgs

Réttirndar tjarnir eða síki tengja Bryggjutorg við strandlengju meðfram ílöngu almenningssými sem Breiðhöfði myndar norðan Bryggjutorgs. Vatn er þema þeirra almenningssýma sem staðsett eru í þessum hluta hverfisins en síki og tjarnir eru mikilvæg til að veita sem flestum íbúum hverfisins útsýni yfir vatn og tengja þar með hverfið sínu nánasta umhverfi. Við norðurenda þessa aigerandi áss skal útfæra áfangastað.

Strönd

Strandlengja til norðurs skal móta á bann hátt að hún líki eftir náttúrulegri strönd með því að auka yfirborð fjöruborðs. Með slíkri útfærslu verði skapaðar aðstæður til endurheimtar lífríkis auk þess sem íbúum hverfisins gefst þar með kostur á að komast í bein tengsl við strandlengjuna.

Milli strandar og byggðar er gert ráð fyrir útivistarstíg sem tengist aðliggjandi stígakerfi, en innan hverfis er gert ráð fyrir að útivistarstígurinn rammist inn af tveimur áfangarstöðum til austurs og vesturs þar sem vegfarendum gefist kostur á að njóta útsýnis, hvílast eða nýta leik- eða æfingatæki.

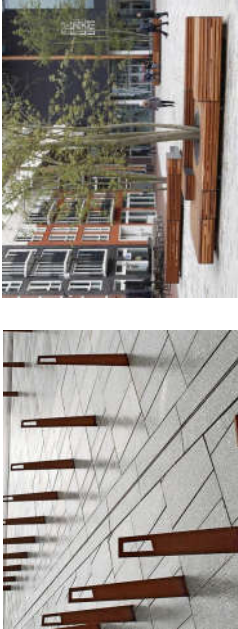
Lífriki strandarinnar er þema almenningssýma við strandlengju.

Votlendi

Norðan Sævarhöfða er belti votlendis sem er mikilvægur hlekkur í blágrænum ofanvatnslausnum á rammaSKIPULAGSSVÆÐINU öllu (sjá nánar í kafla 9.5).

Í tengslum við settjarnir og rásir ofanvatns skal móta fjölbreytt opin græn svæði og stuðla að verndun vistkerfis. Vinna skal með gróður sem þema í tengslum við blágrænar ofanvatnslausnir.

7.2 HEILDARYFIRBRAGÐ OG EFNISVAL



Mynd 28: Fyrirmyndir efnisvals í almenningssýmum

Heildaryfirbragð hvers almenningssýmis um sig skal taka mið af þema viðkomandi sýmis. Þannig getur útfærsla Bryggjutorgs til að mynda falld í sér vísanir í bryggjugólf og Breiðhöfði norðan Bryggjutorgs getur mótað af síbreytilegum birtingarmyndum vatns eftir árstíðum og veðurfari.

Lögd er áhersla á að heildaryfirbragð almenningssýma í hverfinu öllu tvinnist saman í heildstæða mynd og að samfella sé á milli götugagna, yfirborðsefna og lýsingar.

Nýta skal yfirborðsefni, götugögn og lýsingu til að styrkja rýmiskennnd, staðaranda og skynjun umhverfis.

7.3 LIST

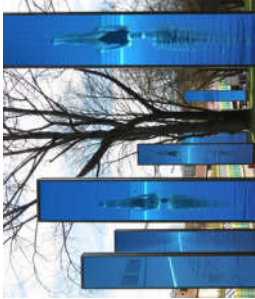
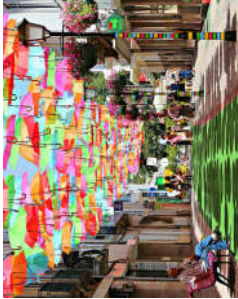
Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar, skal list vera veigamikill og afgerandi hluti heildarhönnunar almenningssýma í Bryggjuhverfi vestur.

Gerð er krafa um að listamenn verði hluti hönnunarteyma arkitekta, landslagsarkitekta og verkfræðinga sem útfæra hönnun almenningssýma og gatna, með það að markmiði að listaverkin verði náttúrulegur hluti heildaryfirbragðs almenningssýma.

Reykjavíkurborg fer með hönnun og framkvæmd sýma utan löðarmark á borgarlandi, nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða.

Gera skal ráð fyrir að list verði samofin útfærslu þess áss sem Breiðhöfði myndar frá Beimabryggju, yfir Bryggjutorg og til sjávar.

Listasafn Reykjavíkur mun hafa umsjón með listaverkum í Bryggjuhverfi vestur og kemur að vali listamanna í hönnunarteymi, auk þess að veita ráðgjöf við undirbúning og framkvæmd.



Mynd 29: Fyrirmyndir list í almenningssými

7.4 LEIKSVÆÐI OG ÁFANGASTAÐIR

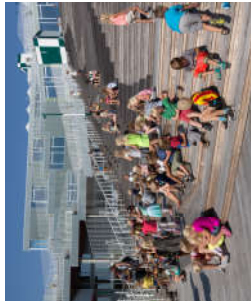
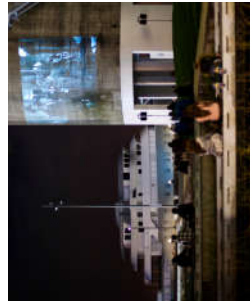
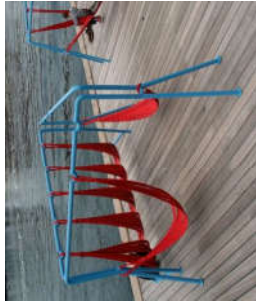


Leiksvæðastefna Reykjavíkur er til grundvallar útfærslu leiksvæða í Bryggjuhverfi vestur.

Kvöð um leiksvæði er innan flestra lóða, auk þess sem gert er ráð fyrir leiksvæðum á borgarlandi við Bryggjutorg og á áherslustöðum við ströndina. Jafnframt er gert ráð fyrir að grunn- og leikskólalóðir þjóni sem leiksvæði.

Áfanga- og torgsvæði á borgarlandi eru einnig í tengslum við Bryggjutorg og áherslustaði við sjóinn.

Þá gerir rammaSKIPulag Elliðaársvogs og Artúnhöfða ráð fyrir stórum hverfisgarði á Geirsnefi.



Mynd 31. Fyrirmyndir leiksvæða og áfangastæða

7.5 GRÓÐUR, TRJÁRÆKT OG LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ



Mynd 32. Gróðurþekja

- SKÝRINGAR
- Afmarkun dællisþekja svæðis
 - Nýtt vandl byggingar
 - Götur
 - Gangvegir
 - Gróður, leiknandi
 - Vatnslífi (götu)
 - Regngarðar, leiknandi
 - Nýtt byggingar, leiknandi
 - Gróðurþekja á þakum
 - Vottindisþekja
 - Strandgötu
 - Sjónvæð



Innan hverfisins gefst einstakt tækifæri til að vinna með líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs. En innan skipulagssvæðisins er allt frá votlendi, til borgargróðurs og þaðan til fjöru.

Götutré og blágrænar ofanvatnslausnir gegna mikilvægu hlutverki í að skapa aðlaðandi götumyndir í hverfinu og styðja vistfræðilega fjölbreytni. Þannig eru götutré í öllum götum en einnig í tengslum við almenningssími og torg við sjóinn og við síki.

Gróðurbelti verða í regnkösum með markvissu millibili milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Þá er gróður, tré og runnar í húsagörðum.

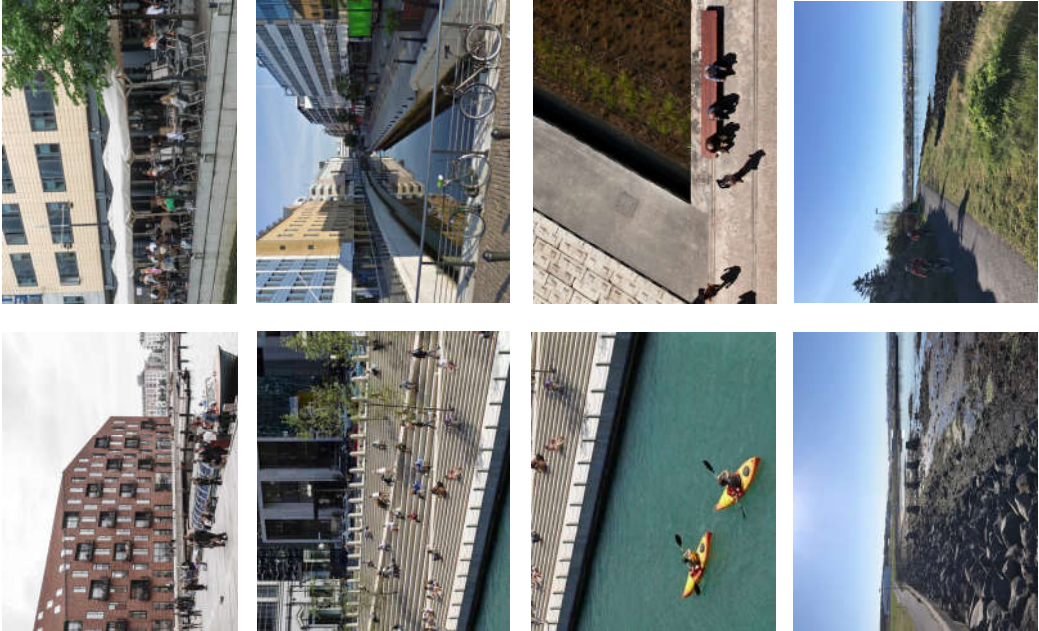
Unnið skal á markvissan hátt með gróður sem þema í votlendis belti norðan Sævarhöfða. Ennfremur skal unnið með gróður við strandlengju, en þar skal sérstaklega unnið með strandtegundir.



Mynd 33. Fyrirmyndir gróður og trjárækt



7.5 SKIPULAG VIÐ SJÓ OG STRANDSVÆÐI

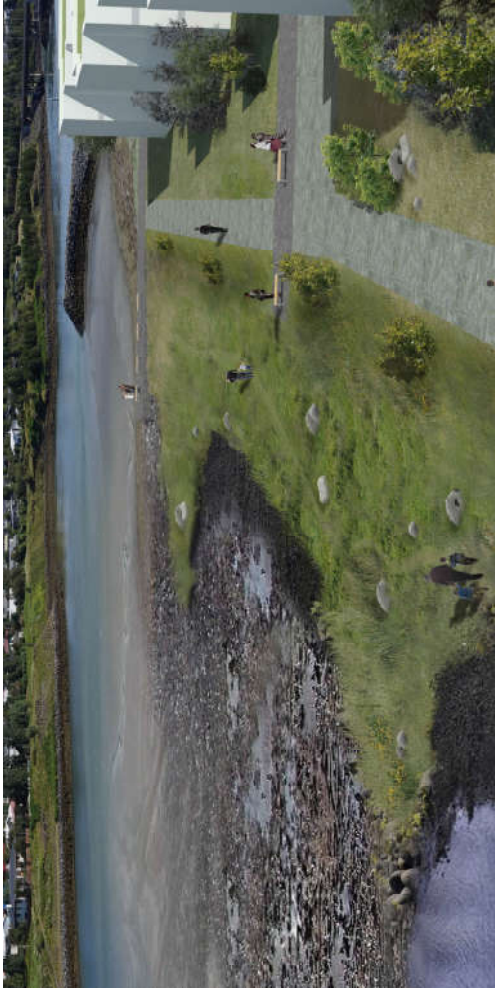
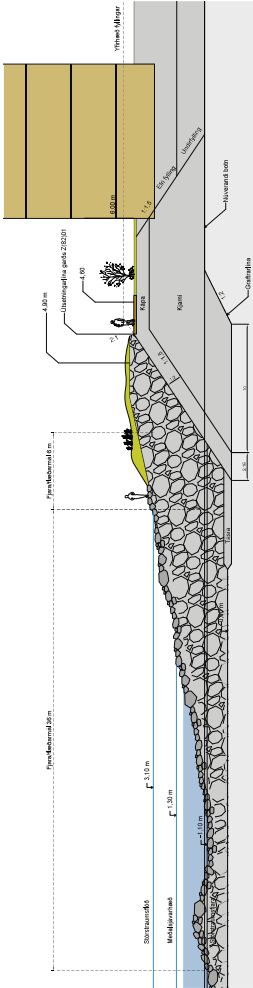


Mynd 34. Fyrirmyndir um svæði við sjó og strandsvæði

Lögd er rík áhersla á aðgengi almennings að sjó, sem er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030. Þá er möguleiki á að fara í manngerða fjöru, ganga um og virða fyrir lífríkið í fjöruborðinu. Afangar- og útsýnistaðir eru því aðallega við sjóinn og í tengslum við siki og við Bryggjutorg.

Gert er ráð fyrir prepstöllum við siki til að setjast á auk þess sem þar gefst kostur á að upplifa sjávarföll og flæði yfirborðsvatns út í sjó, en sikin stallast niður frá Bryggjutorgi í átt að sjó, þar sem sjávarfalla gæti á stórstraumsflóði í neðsta stallinum.

Þannig eru skapaðir möguleikar og tækifæri til að íbúar og gestir hverfisins geti notið samvista og fjölbreytileika mannlífs í návist við sjóinn.



7.6 LJÓSVIST

Lýsingu innan þéttbýlis og dreifbýlis þarf að nálgast á heildrænan hátt þar sem velferð fjöla er sett í forgunn. Lýsingaráætlun þarf því bæði að vera í samhengi við umhverfi sitt og virka sem sambættandi þáttur í heildar nætursýn borgarinnar.

Hægt er að ná góðum birtugæðum með því að nota þá eiginleika og dreifingu ljóss sem er víðeigandi í hverju tilviki fyrir sig. Það er sérstaklega mælt með því að nota ljósglata sem valda sem minnstri glýðu. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að koma í vegg fyrir ágeugt ljós við byggingar ásamt óþarfa ljósmengun (*). Til að koma í vegg fyrir glýðu og trúfun á nætursýn borgarinnar þarf að fella ljósgleisa eins vel og kostur er.

Litarhitastig (Correlated Color Temperature, CCT) er hægt að mýta til að greina á milli mismunandi svæða og stigskiptra götuteigunda. Hins vegar er mikilvægt að lýsingarhönnuðir geri sér grein fyrir líffræðilegum áhrifum litarhitastigs á mannaskjúr og dýralíf. Góð litarendurgjöf (Color Rendition, CRI) sem er Ra70 eða hærrí tryggir fullnægjandi sýniræðni áhrif.

Evrópuþaðlaröðin ÍST-EN 1321 1-4 skal notuð sem grunnviðmið við flokkun götulysingar. Hins vegar skal lýsing fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur vera að minnsta kosti jafnmikil eða meiri en á aðliggjandi samsíða vegum.

Opin svæði eins og t.d. torg, stígar og græn svæði bjóða uppá möguleika fyrir skapandi lýsingu sem hægt er að nýta til auka umhverfisgæði og gera með því umhverfið aðalandi fyrir íbúa og aðra vegfarendur. Lýsing sem sérstaklega skipulögð og hönnuð fyrir byggingar og framhliðar húsa er mikilvægur þáttur til að skapa karakter og umgjörð sem eykur gæði mannlífsins í borginni og nærslagi. Mikilvægt er þó að geta hófs í notkun þátta eins og líta og/öðla hreyfanlegra ljósa af virdingu við svæðið, karakter þess og samhengi. Lýsing á framhlið húsa og aðrar útsýningar skal vera í samræmi við svæðisflokkinuna CIE-S-015:2005 (**-sjá vefritstöflu fyrir svæðisflokkin umhverfis).

Hvað varðar náttúruleg svæði, þá er sérstaklega mælt til þess að mykursvæði séu varðveitt eins og mögulegt er um leið og öryggi vegfærenda er tryggt með ákíðsanlegri lýsingu.

Nauðsynlegt er að viðhafa samráð við borgaryfirvöld varðandi notkun ljósa- og ljósingaskilta og skal notkun þeirra alfarið takmörkuð við miðsvæði. Leyfing ljósa- og ljósingaskilta skulu aldrei fara yfir þau mörk sem gefin eru upp í svæðisflokkanum CIE-S-015:2005 fyrir viðeigandi ljóma á lóðréttum fleti (**sjá fyrirlitstöflu fyrir viðeigandi ljóma á lóðréttum fleti).

Að öðru leyti er vísað í leiðbeiningar um ljósvist í ljósvistarskipulagi Reykiavíkurborgar sem er í vinnslu og mun liggja fyrir um mitt ár 2018.

40

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

ARKÍŠ, LANDSLAG, VERKÍS

41

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

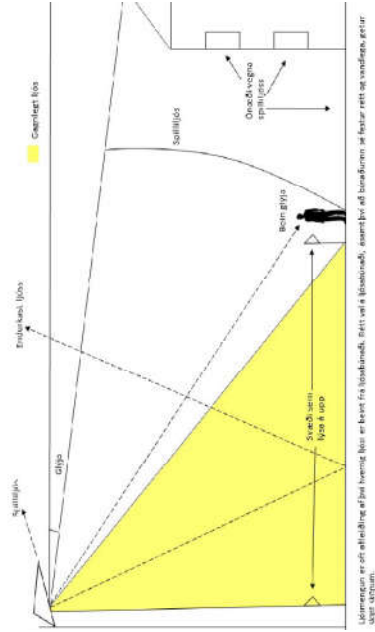
**** CIE-S-015:2005 Leiðbeinandi svæðisflokkun umhverfis**

	Umhverfi	Lýsing umhverfisins	Dæmi
E1	Náttúrulegt	Náttúrulegt myrkur	Þjógarðar verndarsvæði
E2	Dreifibýli	Lititð upplýst svæði	lónaðar- eða lúasvæði í dreifibýli, sveitabýli
E3	Úthverfi	Meðal upplýst svæði	lónaðar- eða lúasvæði í úthverfi
E4	Þéttbýli	Mikilð upplýst svæði	Bæjar- og borgarkjarnar, verslunar- og þjónustusvæði

**** CIE-S-015:2005 Viðeigandi liómi á lóðréttum fleti**

	E1	E2	E3	E4
Æknileg mörk lýsingar				
Ljósmaðni frá framhlöðum bygginga (Lb)	0 cd/m ²	5 cd/m ²	10 cd/m ²	25 cd/m ²
Ljósmaðni frá skiltum (Ls)	50 cd/m ²	400 cd/m ²	800 cd/m ²	1000 cd/m ²

* Skýringarmynd sem sýnir ágengt ljós og ljósmengun af völdum bess.



Mvnd 36.Liðsvist

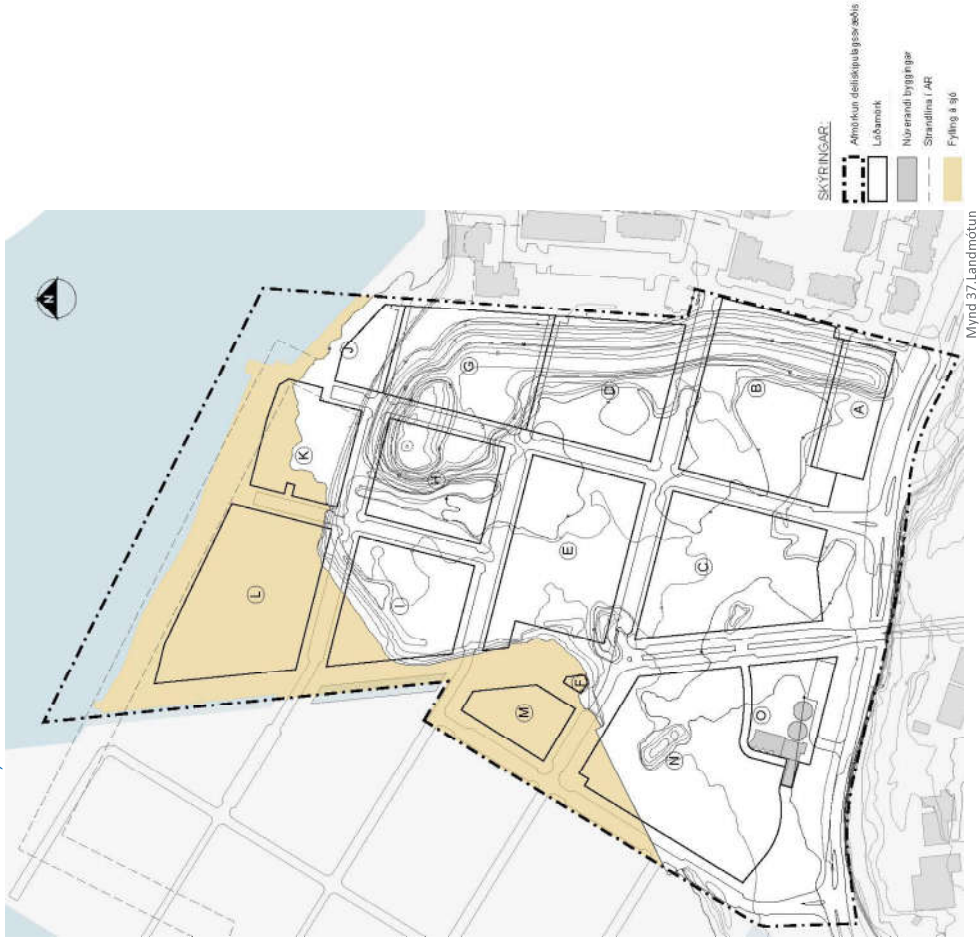
ARKIS, LANDSLAG, VERKIS

ARKÍŠ, LANDSLAG, VERKÍS

41

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

7.7 LANDMÓTUN, EFNISTAKA OG EFNISLOSUN



Deiliskipulagið gerir grein fyrir landmótun, hæðarsetningu og endanlegum frágangi yfirborðs. Gefin verða út hæðar- og mæliblöð fyrir allar löðir. Hæðarlínur gátta eru leiðbeinandi og fylgja hæðarbreytingum í landi með nauðsynlegri aðlögun til að tryggja afrennsli yfirborðsvatns og upptýlla kröfur með tilliti til ferlimála. Deiliskipulagssvæðið er nær alfarið á landfyllingu og er að hluta til um nýja landfyllingu að ræða. Gera má ráð fyrir að núverandi fyllingu verði raskað að hluta vegna veitukerfa í jörðu, bílakjallara og kjallara.

8 SAMGÖNGUR

Í gildi er Samgöngustefna Reykjavíkur, Samgöngustefna fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar, Loftslagsstefna Reykjavíkur, Umhverfis- og Auðlindastefna Reykjavíkur og Hjölræðaaætlun þar sem nánar er kveðið á um markmið og aðgerðir í samgöngumálum borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 eru skilvirkar og öruggar samgöngur án umfangsmikilla gatnaframkvæmda markmið.

Þrátt fyrir verulega breytingu í samgöngumálum með uppbyggingu Borgarlínu verður einkabilinn að líkindum áfram fyrirferðarmikill í umhverfinu, en umhverfissvænni og fyrirferðarminni.

Lögð er megin áhersla á vistvænar samgöngur í samgöngukerfi Bryggjuhverfis vestur. Umferð gangandi og hjólandi er í forgangi og almenningsamgöngur skulu vera aðgengilegar, áreiðanlegar og öruggar. Stígakerfi tengist stígakerfi aðliggjandi útivistar- og íbúðarsvæða, Ártúnshöfða, Elliðaárvog, Grafarvogi, Elliðaárdal og Vogahverfi.

Aðkomuleiðir inn á deiliskipulagssvæðið eru jafn margar og fyrir eru en skilvirkni gatnatenginga mun aukast. Lega Sævarhöfða mun breytast lítillega, auk þess sem gert er ráð fyrir að Breiðhöfði verði framlengdur niður í Bryggjuhverfi vestur. Samhlíða þeirri breytingu verði gathatenging um Svarthöfða afköð. Rammaþingulag gerir ráð fyrir nýrri aksturstengingu við Gullinbrú til að tengja Bryggjuhverfi betur við byggð í Grafarvogi. Hún fer í gegnum vegfyllinguna og inn á Gullinbrú til norðurs og suðurs. Sú tenging er utan skipulagssvæðis deiliskipulags Bryggjuhverfis vestur.

Miðað er við að umferðarhraði hverfisins verði takmarkaður og fari ekki yfir 30 km/klst innan hverfisins. Á Breiðhöfða og Sævarhöfða er miðað við 50 km/klst. Lítil umferðarhraði eykur til muna umferðaröryggi sem hvetur til notkunar vistvænna ferðamáta sem gerir götur meira aðlaðandi.

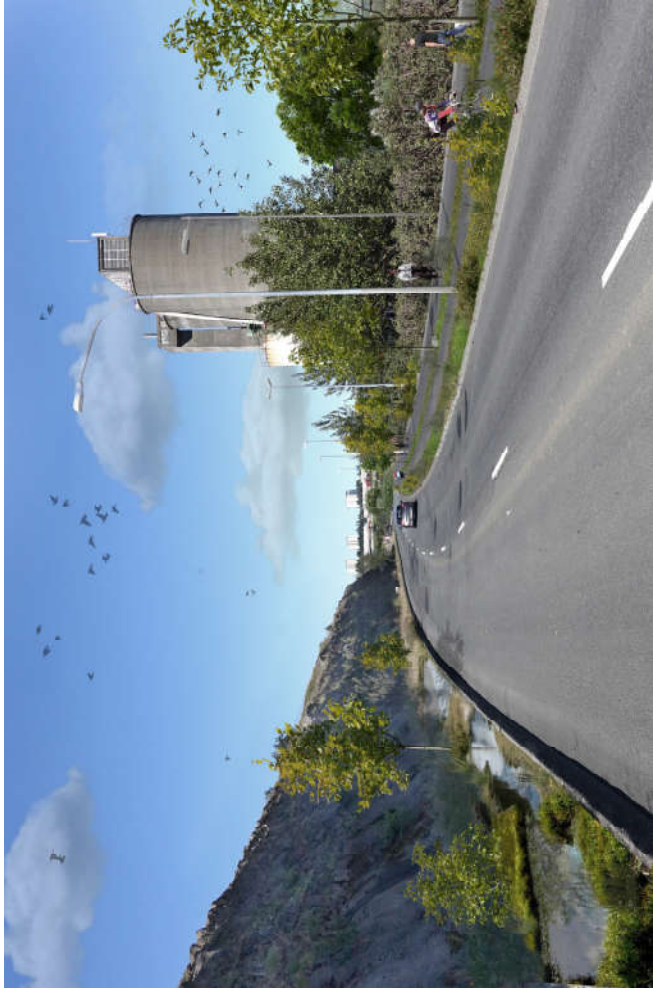
Viðmið um fjölda bílastæða eru í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030. Í deiliskipulagi er sýnd leiðbeinandi staðsetning hjólastæða við götur annars vegar og hins vegar settar fram kröfur fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Með áherslu á vistvæna ferðamáta gefst tækifæri til að fækka heildarfjölda bílastæða.

8.1 GATA SEM BORGARRÝMI

Göturýmið innan hversfisins er skýrt afmarkað af 3 - 5 hæða byggingum með húshliðum að gangstétt, þar er áhersla lögð á aðlaðandi göturými og aðgerðir til að draga úr umferðarhraða . Þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda eru settar í forgang við hönnun gatna og hugað er sérstaklega að aðgengi fyrir alla.

Gróðurbelti verða með markvissu millibili milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Gert er ráð fyrir að hverfið geti stutt við félagslegan fjölbreytileika og mun aðlaðandi rými sem fyrst og fremst er ætlað fólki, auka líkurnar á félagslegum samskiptum.

Breiðhöfði er breiðgata sem tengir Bryggjuhverfi við byggð á Ártúnshöfða og tengir þar með Bryggjutorg og Krossmýratorg. Sævarhöfði er breiðgata sem tengir Bryggjuhverfi við Bildshöfða og Vesturlandsveg annars vegar og Gullinbrú hins vegar. Beimbryggja og Gjúkabryggja eru borgargötur sem tengja Bryggjutorg við Tangabryggju og Sævarhöfða. Aðrar götur innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar sem húsagötur.



Mynd 38. Gata sem borgarrými

Bryggjuhverfi vestur liggur vel við samgöngukerfum Reykjavíkurborgar:

- Stofnstigakerfi Reykjavíkurborgar tengist skipulagssvæðinu til austurs og vesturs.
- Svæðið er í tengslum við Gullinbrú og Vesturlandsveg
- Gert er ráð fyrir að almenningssvagnar aki um Breiðhöfða og/eda Sævarhöfða og tengi deiliskipulagssvæðið þar með Krossmýratorgi og fyrrihugaðri Borgarlínu.
- Auk ofangreindra samgöngumáta, eru möguleikar á að þróa samgöngur á sjó í tengslum við síðari deiliskipulagsáfangar ramma skipulags Eilíðaársvogs og Ártúnshöfða.

8.2 SAMGÖNGUKERFI OG UMFERDARMANNVIRKI



Mynd 39. Samgöngukerfi

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningssýma, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur.

Prenn gatnamót verða frá Sævarhöfða og inn á deiliskipulagssvæðið. Gjúkabryggja, Tangabryggja og gatan sem er vestan við skólann munu tengjast Sævarhöfða með T-gatnamótum. Sævarhöfði liggur undir Breiðhöfða og er engin bein tenging milli þessara tveggja gatna

Sævarhöfði og Breiðhöfði eru borgargötur með gróðurbelti fyrir miðju götunnar sem mun nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Hjólastigur er einungis sunnan megin við Sævarhöfða á skipulagssvæðinu en beggja vegna við Breiðhöfða. Borgargötur leggja áherslu á margþætt hlutverk götunnar í borgarsamfélaginu og eru lykligötur í hverfinu. Þær njóta forgangs sem almenningssými og umferðaræð fyrir alla ferðamata. Við þessar götur er heimil fjölbreyttari starfsemi en við aðrar götur. Þess er gætt að stórir bílar, svo sem rútur og strætisvagnar, hafi greiðan aðgang umhverfis skólann.

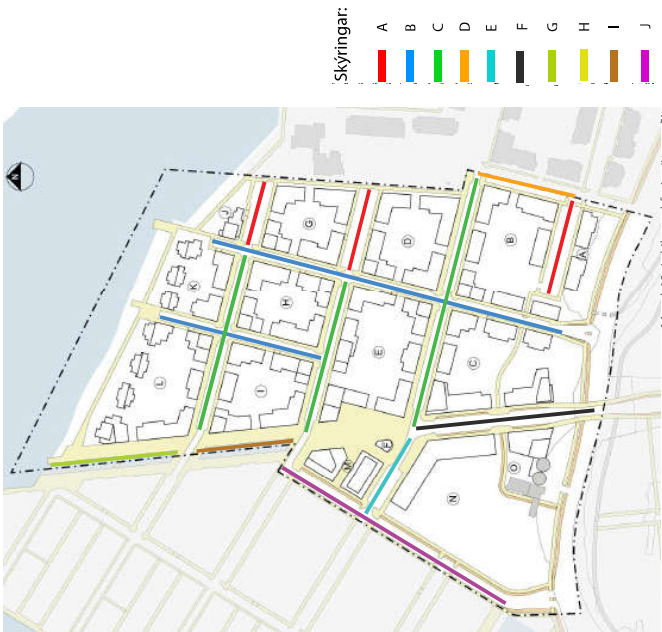
Allar götur innan hverfissins eru húsagötur með tveimur akreinum í gagnstæðar áttir, 15 - 30 km/klst hámarkshraða, bílastæðum í götu, samsíða og/eða þvert á götu, trjágróðri, hjólastæðum og gangstéttum næst byggingum. Gróðurbelti eru með markvissu millibili á milli bílastæða sem mun nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Öll helstu gatnamót verða upphækkuð og með öðru efni en göturnar sjálfar. Það auðveldar þverun gangandi og hjólandi auk þess sem það lækkar umferðarhraða.

Botnlangar eru með 15 km/klst hámarkshraða, bílastæðum í götu, samsíða og/eða þvert á götu, trjágróðri, hjólastæðum og gangstéttum næst byggingum. Gróðurbelti eru með markvissu millibili á milli bílastæða sem mun nýtast til meðhöndlunar ofanvatns.

Við hönnun gatna skal hafa eftirfarandi að leiðarljósi:

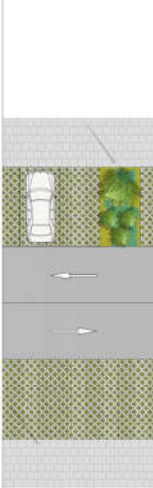
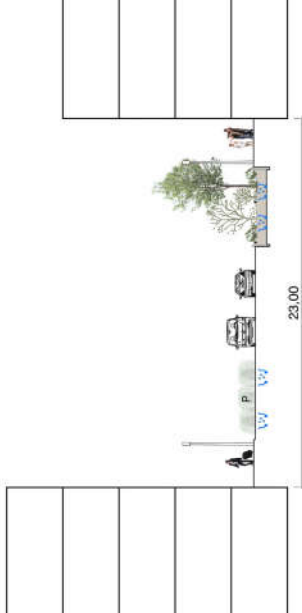
- Draga skal úr hávaðamengun vegna umferðar með vali á viðeigandi yfirborðsefni og lágun umferðarhraða.
- Rætur og króna trjáa skulu fá fullnægjandi pláss í göturýminu.
- Vönduð götulysing sem tryggir góða lýsingu almenningssýma án þess að trufla íbúa.

Skilmálar um inn- og útakstur á lóðir koma fram í sérskilmálum lóða og á mæliblaði.

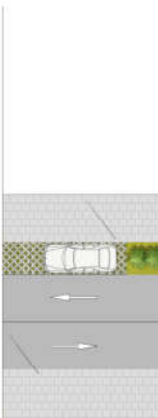


Mynd 40. Lýklmynd fyrir götugerðir

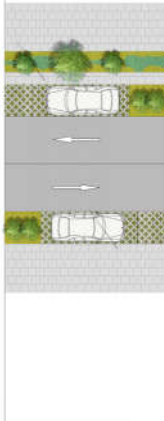
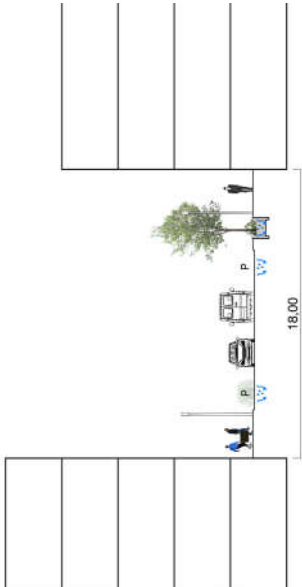
8.3 GÖTUGERÐIR



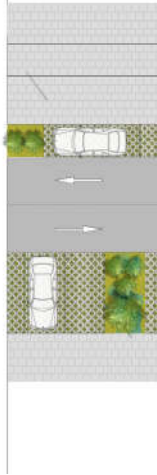
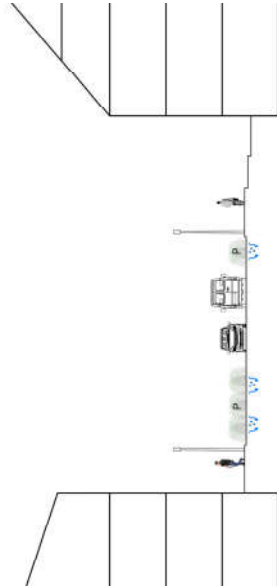
Mynd 41. Sníð A



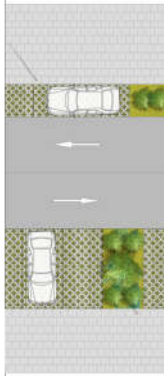
Mynd 42. Sníð B



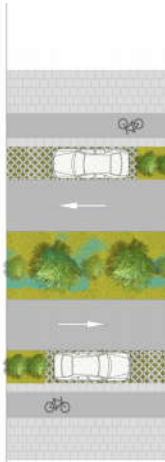
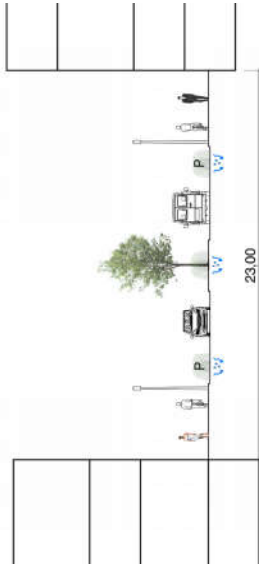
Mynd 43. Sníð C



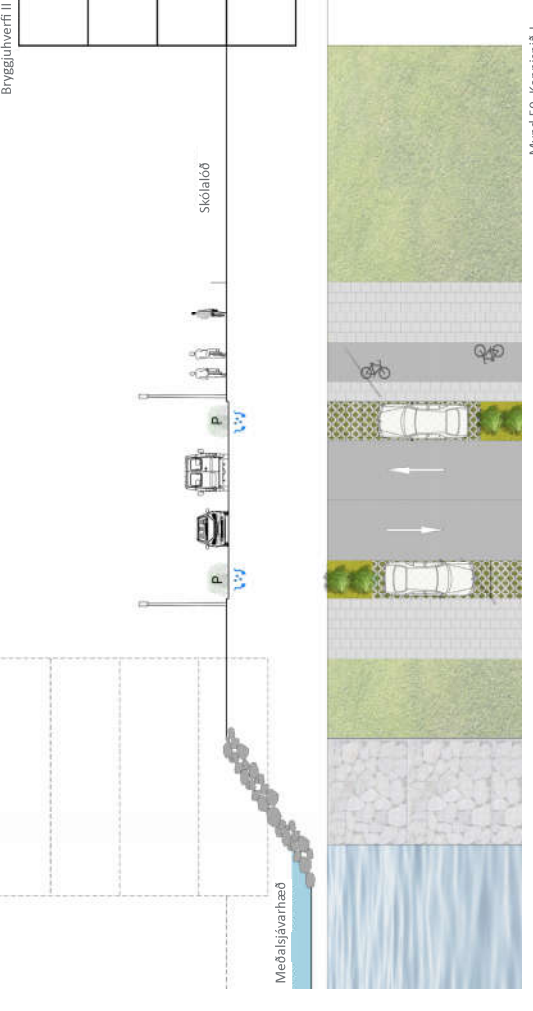
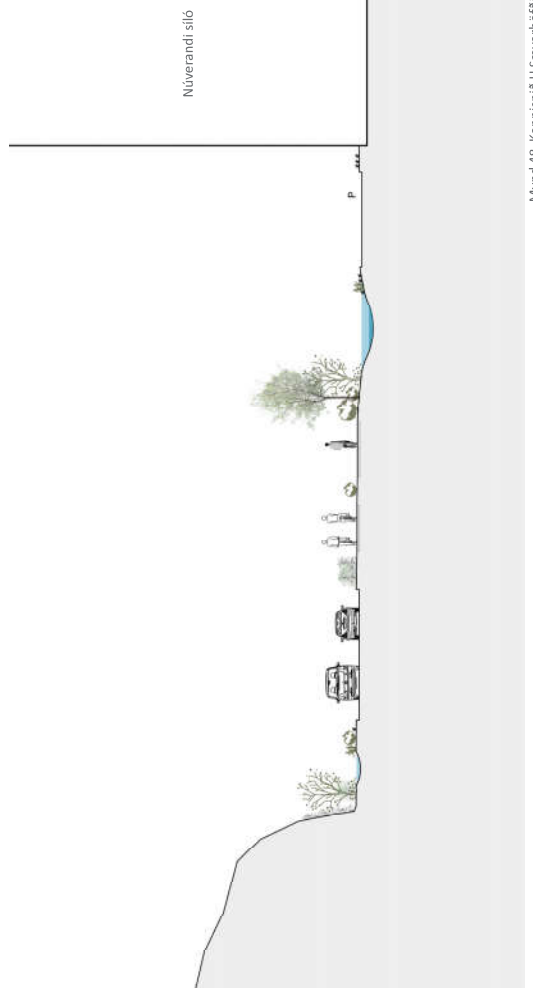
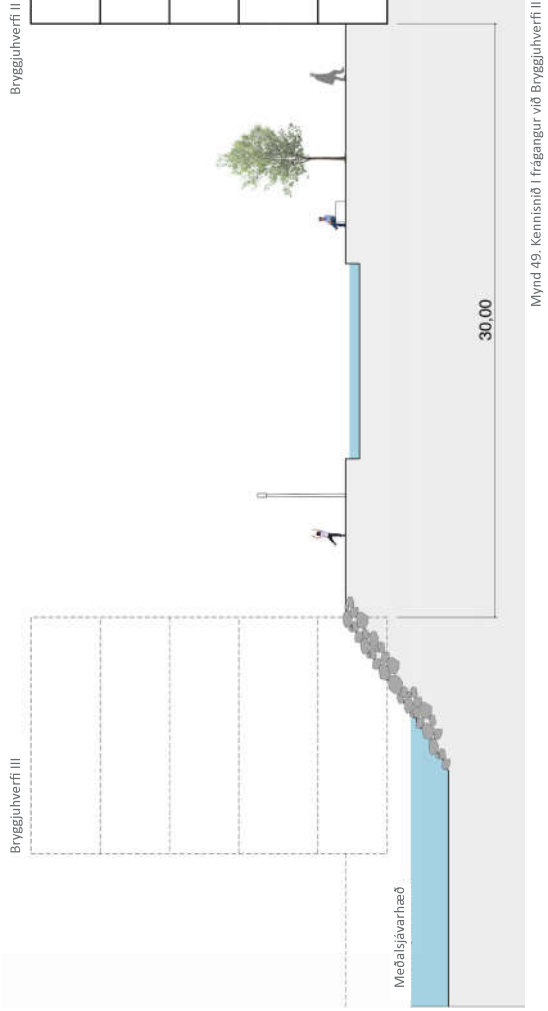
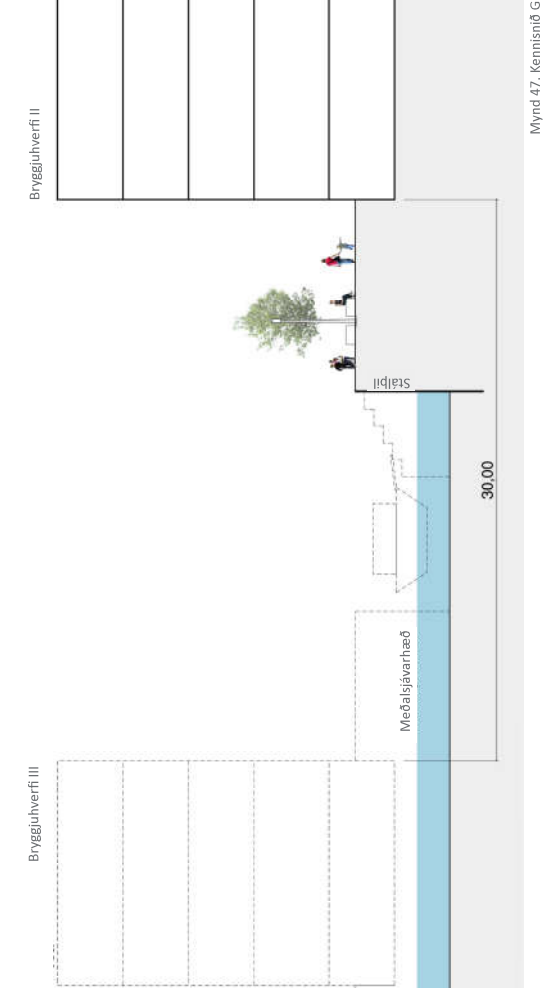
Mynd 44. Sníð D



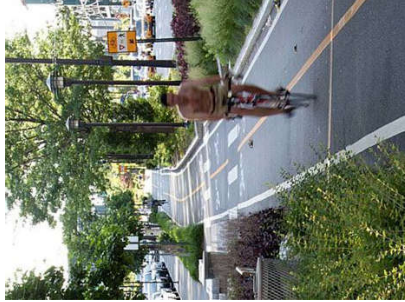
Mynd 45. Sníð E



Mynd 46. Sníð F



8.4 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR



Mynd 52. Fyrirmyndir göngu og hjólaleiðir

8.5 STÆÐI FYRIR BÍLA OG HJÓL Í GÖTUM OG ALMENNINGSRÝMUM



Mynd 53. Bíla og hjólstæði



Mynd 54. Fyrirmyndir bíla og hjólstæði

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 leggur áherslu á vistvænar samgöngur og að draga úr vægi einkabílsins. Þeirri stefnu er framyftgt með því að takmarka fjölda bílastæða á skipulagssvæði Bryggjuhverfis vestur.

Almennt er gert ráð fyrir bílastæðum í göturýmum og kjöllum undir húsgörðum og þannig dregið úr fyrirferð einkabílsins.

Samsíða bílastæði við göttur verða í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar og eru hugsuð sem almenn bílastæði viðskiptavina, gesta og íbúa hverfisins. Hluti þeirra reiknast þó inn í bílastæðabókhaið aðliggjandi lóða. Bílastæði sem eru hornrétt á götu eru innan ákveðinna lóða, en í slíkum tilfellum er kvóð um gönguleið. Bílastæði í göturými skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn, grassteini eða öðru slitsterkum, hripandi einingum. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hættu er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum.

Óheimilt er að sérmerkja bílastæði í götu ákveðnum lóðum eða fasteignum. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfhamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílaskjallara eða viðkomandi götureit. Skilmálar um kvæðir bílastæða koma fram í sérskilmálum lóða.

Hjólstæði verða í göturýmum við bílastæði en auk þess er kvóð um hjólstæði innan lóða. Nánar er fjallað um hjólstæði innan lóða í skilmálum um mannvirki á lóð.

9 ORKA OG AUÐLINDIR

Umhverfis- og auðindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030 liggur til grundvallar skipulagi Elliðaársvogs - Ártúns hófða. Eftirfarandi kemur fram í stefnunni: „Byggingar og önnur mannvirki eru víðamestu notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda er frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta. Val á byggingarefnum og byggingartæknilegum útfærslum getur stuðlað að bættu visthæfi bygginga og hverfa, bætt heilsu íbúa og aukið öryggi á byggingarstað. Val á byggingarefnum á að taka tillit til visthæfis og yta undir framþróun í vistvænni byggingartækni.“ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

9.1 VATNS- OG ORKUNOTKUN

Vatn er auðlind sem ber að nýta á ábyrgan hátt með langtímahagsmunum að leiðarljósi. Rétt meðhöndlun ofanvatns getur skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar, því eru vistvænar útfærslur fráveltukerfa og ofanvatnslausnir mikilvægir þættir í útfærslu vistvæna hverfa.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru ekki bein markmið um orkusparnað. Orka er engu að síður takmörkuð auðlind og ber að nýta hana á ábyrgan hátt. Settar eru fram ýmsar stefnur sem stuðla að betri orkunýtingu og orkusparnaði. Þar má nefna stefnu um vistvænar samgöngur og þéttari byggð.

Bæta má orkunýtingu hverfa og einstakra bygginga með byggingartæknilegum og skipulagslegum lausnum samhliða því sem dregið er úr kolefnisfótspori byggðarinnar og loftgæði aukin.

9.2 LOFTGÆÐI OG LOFTSLAGSBREYTINGAR

Markmið Reykjavíkurborgar er að verða kolefnishlutlaus fyrir árið 2040 og mun aðlagast að loftslagsbreytingum með vistvænum og mannvænum hætti. Samgöngur eru ein helsta orsök mengunar í Reykjavík. Ramma­skipulag Elliðaársvogs og Ártúns­hófða leggur því áherslu á þetta og blandaða byggð sem styður við vistvæna samgöngumáta.

Skipulag hverfisins felur í sér markvíssa notkun gróðurs og myndun votlendis, en aukin gróðurþekja og votlendi leiða til bættra loftgæða og aukinnar bindingar kolefnis í lífmassa.

9.3 BYGGINGAREFNI

Löð er áhersla á að val á byggingarefnum byggist á umhverfissjónarmiðum. En heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er lykillinn að mati á visthæfi byggingarefna.

Fordast skal notkun efna sem ganga á öndurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun enduruninna og endurvinnnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhræfna og óendurvinnnanlegra efna.

Notkun mengandi og heilsuspillandi efna er óheimil.

9.4 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Umhverfis- og auðindastefnu Reykjavíkur og Loftslagsstefnu Reykjavíkur er stefnt að minnkun úrgangs og aukinni endurvinnslu og endurnýtingu. Árið 2019 verður allur lífrænt niðurbrotanlegur úrgangur endurnýttur.

Löð er áhersla á að dregið verði úr úrgangsmyndun og hlutfall endurvinnslu og endurnýtingar aukið. Skilvirkt, einfalt og aðgengilegt kerfi til flokkunar og meðhöndlunar úrgangs er lykill að bættri meðhöndlun úrgangs.

Meðhöndlun og förgun úrgangs skal vera í samræmi við Umhverfis- og auðindastefnu Reykjavíkurborgar og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar.

9.4.1 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS Á FRAMKVÆMDARTÍMA

Niðurrif mannvirkja er starfsleysisfiskýld starfsemi og skal fylgt verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lútandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi.

9.4.2 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ ATVINNUSTARFSEMI

Við allt atvinnuhúsnæði á deliskipulagssvæðinu 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. Rekstraraðilar atvinnuhúsnæðis bera ábyrgð á eigin sorphirðu og skulu tryggja sér þjónustu viðeigandi sorphirðufyrirtækis.

9.4.3 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ HEIMILUM

Meðhöndlun úrgangs frá deliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs
Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri greindarstöðva.

Í Bryggjuhverfi vestur verður sorpflokkun og hirða útfærð með djúpgámum. Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum, en til að byrja með verða þeir 3: blandaður úrgangur, pappír og plast. Nánar er fjallað um útfærslu djúpgáma í skilmaðum fyrir húsbýggingar og mannvirki á löð.



Mynd 55. Fyrirmyndir djúpgámar

9.5 OFANVATNSLAUSNIR



Í rammaþskilagi svæðisins er lögð áhersla á að nýta græn svæði undir Ártúnshöfðanum fyrir hreinsun ofanvatns frá efri byggðum svæðisins og var sérstök frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns útbúin sem útlitaði leiðbeiningar fyrir stærðarákvörðun, hönnun og útfærslur á ofanvatnslausnum. Hluti af þessum græna geira liggur í gegnum deiliskipulagssvæðið og tekur við ofanvatni ofan af Ártúnshöfða og frá suðurhluta deiliskipulagssvæðisins.

Mikilvægt er að horfa til þessara leiðbeininga við frekari hönnun og útfærslu á settjörnum og útrásum því að forsendur frekari uppbyggingar byggðar þar sem núverandi settjarnir eru staðsettar við Elliðaárvog eru byggðar á því að ofanvatnshreinsun geti farið fram í þessum græna geira.

9.5.1 ALMENNT

Ofanvatskerfi Bryggjuhverfis – vestur verður samblanda af ofanvatnslögnum í götum og blágrænum ofanvatnslausnum. Blágrænar ofanvatnslausnir hafa verið að ryðja sér til rúms hér á landi síðustu misseri. Megintilgangur blágræna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur til jarðar og á húsbök og leyfa eins miklu vatni og hægt er að slást í jörðu eins nálægt þeim stað þar sem það féll og skila restinni í nálægur regnvatnsrásir á þeim hraða, í því magni og með þeim gæðum sem einkenndi svæðið fyrir byggð.

Á landfyllingum nálægt sjó getur þó verið vandkvæðum háð að útfæra blágrænar ofanvatnslausnir með góðum árangri enda eru fyllingar oft vel þjappaðar og með litlu gegndræpi, landhæð og nálægt við sjó leiðir oft til hárrar grunnvatnsstöðu. Auk þess veldur þéttleiki byggðarinnar og það að stór hluti grænna svæða í inngöðum verður staðsettur ofan á blakjöllum því að lagning lagnakerfis verður óumflýjanleg enda er stutt í viðtaka.

Stefnt er að því að nýta strandlengju sem liggur að Grafarvogi norðan við deiliskipulagssvæðið sem útivistarsvæði og er því mikilvægt að varðveita og vernda lífríki Grafarvogs og lágmarka sjónmengun frá ofanvatskerfinu við ströndina. Þar sem helstu útrásir ofanvatskerfis enda við strandlengjuna verður ofanvatskerfi hverfisins hannað með eftirfarandi meginmarkmið að leiðarljósi:

- Lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði löða og almenningsryma í lagnakerfi og út í viðtaka.
- Sjá til þess að allt ofanvatn af götum og gangstéttum fari í gegnum hreinsun áður en því er hleypt í lagnakerfi og út í viðtaka.

Allt byggðasvæði Bryggjuhverfis – vestur, götur, götur, almenningsrymi og lóðir er metið sem ein heild þegar kemur að hönnun og útfærslu ofanvatnslausna. Þær fléttast inn í hönnun allra mannvirkja, þ.e. bygginga og garða á lóðum, (sjá einnig skilmála húsbýgginga og mannvirkja á lóð). Útfærslur á ofanvatnslausnum eru einnig ein af forsendunum við hönnun gatnarýmis, stíga og almenningsryma og eru nánar útfærðar í þeirri hönnun. Þetta er því þverfaglegt samstarfsverkefni Reykjavíkurborgar og lóðarhafa auk framkvæmdaraðila, notenda og rekstraraðila í Bryggjuhverfi-vestur. Arkitektar, landslagsarkitektar, listamenn og verkfræðingar hanna lausnirnar í samstarfi við Veitur, lóðarhafa og garðyrkjudeild Reykjavíkurborgar sem sér um rekstur og viðhald almenningsryma og gangstétta í hverfinu.

10 VEITUR

10.1 ALMENNT

Engin fyrirliggjandi veitukerfi eru innan deiliskipulagssvæðis og verða öll lagnakerfi lögð ný. Tengingar fyrir vatns- og hitaveitu eru staðsettar við Sævarhöfða en fára þarf stofna vegna færslu Sævarhöfða.

Huga þarf að áfangaskiptingu vegna aðkomu veitukerfa. Líklegt er að lega Sævarhöfða muni breytast og því mikilvægt að sjá fyrir hvernig og hvenær uppbygging bryggjuhverfis-vesturs fer fram með hliðsjón að breytingum á aðveitukerfum að hverfinu.

Byggingarreitir eru áætlaðir upp við lóðamörk (svokölluð randbyggð) því þarf að sjá til þess að veitu og gatkakerfi seu byggð samhliða uppbyggingu á lóðum. Upbyggingarröð hverfisins ætti því að taka mið af uppbyggingu veitu- og gatkakerfa. Annars þarf að huga sérstaklega að vernd veitukerfa meðfram lóðarmörkum. Helstu lagnaleiðir fyrir veitur og fjarskipti eru í gangstéttum og götum.

Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Veitna og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við Borgaryfirvöld. Við hönnun í gatharými þarf að samræma að nægt pláss sé fyrir veitukerfi, trjágróður við götur, blágrænar ofanvatnslausnir og djúpgáma fyrir sorp.

10.2 FRÁVEITA

Fráveitulagnir liggja djúpt í götu. Hæsti kóti fráveitukerfis verður 1,20 metra undir yfirborði lægsta götukóta. Fráveitukerfi Bryggjuhverfis-austur mun ekki geta tekið við skólpi frá Bryggjuhverfi-vestur. Ekkert fráveitukerfi hefur verið lagt í Sævarhöfða og þarf því að leggja nýtt kerfi í vestur í átt að núverandi dælustöð við Sorpu við Sævarhöfða. Ekki er gert ráð fyrir dælustöð fyrir skólp í bryggjuhverfi-vestur og má því gera ráð fyrir fráveitukerfinu á þónokkru djópi; sérstaklega við Sævarhöfða. Samkvæmt rammaskipulagi mun dælustöðin verða færð í framtíðinni vegna uppbyggingar íbúðahverfis og því þarf að taka tillit til nýs skipulags fráveitukerfis við hönnun og uppbyggingu gatkakerfis.

Ekki er gert ráð fyrir því að frárennsli frá blakjöllumum ráði hæðarkótum fráveitukerfis. Því þarf að gera ráð fyrir dælukerfum fyrir fráveitu frá blakjöllumum. Ekki má leiða grunnvatn eða flóðavatn úr fyllingum í fráveitukerfi.

Almennt er miðað við eina tengingu fyrir fráveitu við hverja lóð. Ákvörðun á staðsetningu tengingu á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning mun koma fram á lóðarblöðum

10.3 DRENLAGNIR OG HÚSBRUNNAR

Almennt skulu húsburnnar og drenlagnir vera innan lóðarmarka. Þar sem húsveggur, bilageymsla eða stoðveggur eru á lóðarmörkum (randbyggð) geta drenlagnir legið utan lóðamarka þá einungis ef hönnun og útfærsla drenlagna sé unnin með tilliti til gatnahönnunar og veitukerfa utan lóðar. Tengingar á drenlögnum eru ekki leyfðar í fráveitukerfi. Sé kjallari undir grunnvatnsstöðu eða flóðahæð í fyllingum skal leitast við að byggja hann þannig að hann þoli að standa í vatni. Mögulegt er að leiða drenkerfi í regnvatnslagnir sem liggur yfirleitt hærra en kjallarar og því líklega dæluþrunnur nauðsynlegur.

10.4 KALT NEYSLUVATN

Lagnir fyrir vatnsveitu liggja djúpt í jörðu í götu. Almennt er miðað við eitt inntak fyrir kalt neysluvatn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda inntaka á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Inntaksrými skulu vera við útvegg, götumegin og á jarðhæð.

10.5 HEITT NEYSLUVATN

Lagnir hitaveitu eru í gangstéttum. Almennt er miðað við eitt inntak fyrir heitt neysluvatn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda inntaka á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfis. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Inntaksrými skulu vera við útvegg, götumegin og á jarðhæð. Inntaksrými skulu vera við útvegg, götumegin og á jarðhæð.

10.6 FJARSKIPTALAGNIR

Lagnir Gagnaveitu Reykjavíkur og Mílu fyrir fjarskipti eru í gangstéttum.

10.7 RAFMAGN



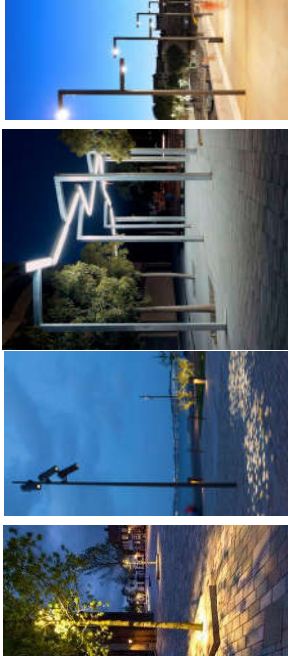
Lagnir fyrir rafveitu eru í gangstéttum. Deiliskipulag afmarkar fjórar lóðir fyrir dreifistöðvar á deiliskipulagsvæðinu auk þess sem nýtt verður núverandi dreifistöð sem staðsett er í Bryggjuhverfi, en sú stöð verður stækkuð. Uttærsia dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins. Dreifistöðvar skulu fylgja skilmálum sem koma fram varðandi húsbýggingu á lóð. sjá nánar sérskilmála fyrir mannvirki viðkomandi lóðar. Uttærsia og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal gerð í samráði við Veitur.

10.8 GÖTULÝSING

Götulýsing skal vera lágstemmd. Nýta skal lýsingu til að gefa umhverfi opinna svæða sérstakan andblæ. Almennir stígar skulu upplýstir. Götulýsing Bryggjuhverfis vestur er í eigu Reykjavíkurborgar og er þjónustað af ON. Reykjavíkurborg tekur ákvörðun um nánari útfærslu götulýsingar á hönnunarstigi.

Eftirfarandi atriði skulu m.a. höfð til hliðsjónar við útfærslu götulýsingar:

- Samræmt yfirbragð götulýsingar skal vera fyrir allt skipulagssvæði Bryggjuhverfis vestur.
- Götulýsing miðast við þrjár gerðir ljósgjafa.
- Lýsingarkerfi skulu styðjast við orkusparandi tækni á borð við LED eða bestu fánlegu tækni sem hentar fyrir viðkomandi notkun.
- Við uppbyggingu nýrra dreifikerfa skal gera ráð fyrir snjallbúnaði í staurum sem þarf fasta aflæðingu allan sólarhringinn („Smart City“).



Mynd 61. Fyrirmyndir götulýsing

10.9 RAFBÍLAHLEÐSLA

Í öllum bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukefri fyrir rafbíla og við hönnun bílageymslna þarf að gera ráð fyrir plássí fyrir hleðslubúnað. Jafnframt skal gera ráð fyrir að hægt sé að setja upp hleðslubúnað á yfirborði.

11 SAMRÁÐ VIÐ UNDIRBÚNING DEILSKIPULAGSÁÆTLUNAR

Skipulagsferli tillögunar er í megin atriðum eftirfarandi:

- Umhverfis- og skipulagsráð.
- 11.01.2017 rammaskipulag samþykkt.
 - 15.02.2017 lýsing fyrir svæðið samþykkt

Þverfaglegt teymi hefur unnið að tillögunni.

Fundað hefur verið sérstaklega um ákveðna þætti þess svo sem:

- Samgöngumál.
- Umhverfismál.
- Skóla og frístundamál.
- Veitur.
- Strætó.
- Faxaflóahafnir.
- Hagsmunaaðilar

12 FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDARTÍMI

Í skipulagsreglugerð segir: „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“

Gert er ráð fyrir að framkvæmdum í Bryggjuhverfi vestur ljúki innan 10 ára frá gildistöku deiliskipulags.

Rammaskipulagssvæði Elliðaársvogs - Ártúnshöfða er skipt upp í fleiri deiliskipulagssvæði. Deiliskipulag fyrir Bryggjuhverfi vestur er fyrsti áfanginn í uppbyggingu Elliðaársvogs og Ártúnshöfða. Önnur deiliskipulagssvæði koma í kjölfarið og geta framkvæmdir staðið yfir á mörgum svæðum samtímis.

Lóðablöð verða gefin út sem gera grein fyrir framkvæmd deiliskipulags og skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma.

Fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis fyrir landfyllingu ber að tilkynna framkvæmdina til Skipulagsstofnunar og þarf ákvörðun stofnunarinnar að liggja fyrir áður en framkvæmdaleyfi er gefið út

Skipulagsupprættir – Teikningar og kort
Grafarvogur – Afmörkun hverfisskipulags borgarhluti 08
Grafarvogur – Afmörkun hverfiseininga
Grafarvogur – Skilmálar og heimildir

13 SKIPULAGSUPPDÆTTIR - SKILMÁLAR

- Deiliskipulagsuppdráttur.
- Skýringauppdráttur sem sýnir mögulegar útfærslur.
- Sneiðingar.
- Bryggjuverfi - vestur; Deiliskipulag: Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

HEIMILDASKRÁ:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030. (2013). Umhverfis- og skipulagssvið. Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið. Sótt 6. desember 2016 af http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/ar2010-2030_a-hluti_20140224.pdf

Arkis, Landslag og Verkis. (2015). Elliðahöfn við Ártúnshöfða: Vistvænt borgarhverfi með fólk í fyrirríumi (Samkeppnistillaga). Reykjavík.

Elliðárvogur - Ártúnshöfði rammaskipulag. (2017). Umhverfis- og skipulagssvið. Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið http://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_ymis_skjol/skjol_utgefid_efni/elliðárvogur-artunshofdi_-_rammaskipulag-utgafa-20160111-2.pdf

Borgarvefsjá. (2016). Óttitúð ljósmynd af borgarvefsjá [stafræn mynd]. Sótt 7. desember 2016 af <http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/#>

Gísli Sigurðsson. (1996). Ættbogi afburðamanna. Lesbók Morgunblaðsins, 4.

Verkis. (2017b). Frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns við Elliðáárvog og Ártúnshöfða. Reykjavík.

VSÓ. (2015). Elliðáárvogur - Ártúnshöfði. Forsendur skipulags og uppbyggingar. Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið.

YFIRLITSMYND



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



13.12.2017

13.04.2018 breytt í samræmi við umsögn skipulagsfulltrúa dags 9.4.2018,
breytt í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunnar dags 15.8.2018, einnig voru uppdættir og aðrir skilmálar uppfærðir.



EFNISYFIRLIT

Samþykktar- og staðfestingarferli

1 DEILISKIPULAG

- 1.1 Hönnun og uppdrættir
- 1.2 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreiðir

2 FORSENDUR

- 2.1 Landnýting – byggingarmagn – þéttleiki
- 2.2 Fyrirliggjandi lóðir
- 2.3 Núverandi byggingar, notkun og byggingarár

3 HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ

- 3.1 Hönnun bygginga
 - 3.1.1 Hæðir húsa
 - 3.1.2 Inngangar og aðgengi
 - 3.1.3 Kjallarar og bílajakllarar
 - 3.1.4 Útlitshönnun húsbýgginga
 - 3.1.5 Litatónar og uppbrót í litum og efnisvali
 - 3.1.6 Byggingareitir og uppbrót í formi húsbýgginga
 - 3.1.7 Rof í randbyggðina
 - 3.1.8 Svalir, svalgangar og skyggni
 - 3.1.9 Þök
 - 3.1.10 Sneiðingar
 - 3.1.11 Kennileiti
 - 3.1.12 Byggingarefni
 - 3.1.13 Skilti
 - 3.1.14 Loftþræsting
 - 3.2 Lóð
 - 3.2.1 Sérafnotafletir
 - 3.2.2 Gróður og ofanvatnslausnir
 - 3.2.3 Regngarðar
 - 3.2.4 Gróðurþekja
 - 3.2.5 Gróður á pakflötum
 - 3.2.6 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði
 - 3.2.7 Bíla- og hjólastæði
 - 3.3 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla
 - 3.4 Hljóðvist
 - 3.5 Meðhöndlun úrgangs
 - 3.6 Leiðarvísir um uppbyggingu randbyggðar í íbúðarbyggð

4 SÉRSKILMÁLAR

- Lóð A
- Lóð B
- Lóð C
- Lóð D
- Lóð E
- Lóð F og M

- Lóð G
 - Lóð H
 - Lóð I
 - Lóð J
 - Lóð G
 - Lóð H
 - Lóð I
 - Lóð J
- 5 SKIPULAGSUPPDÆTTIR OG SKILMÁLAR
- 68
- MYNDASKRÁ
- Mynd 1. Bygðarmynstur fyrirhugaðar byggðar
 - Mynd 2. Deiliskipulagsuppdráttur
 - Mynd 3. Lýkilmynd lóða
 - Mynd 4. Landnotkun
 - Mynd 5. Núverandi lóðir
 - Mynd 6. Núverandi byggingar, notkun og lóðir
 - Mynd 7. Yfirbragð bygginga
 - Mynd 8. Bygðarmynstur
 - Mynd 9. Dæmigert snið - hæðir
 - Mynd 10. Dæmigert snið - bílajakllarar
 - Mynd 11. Fyrirmyndir húsbýggingar
 - Mynd 12. Fyrirmyndir lita
 - Mynd 13. Fyrirmyndir uppbrót
 - Mynd 14. Uppbrót
 - Mynd 15. Fjölbreytileg þakform
 - Mynd 16. Lýkilmynd
 - Mynd 17. Kennileiti
 - Mynd 18. Lóðir
 - Mynd 19. Fyrirmyndir lóðir
 - Mynd 20. Ofanvatnslausnir
 - Mynd 21. Fyrirmyndir regngarðar
 - Mynd 22. Græn þök og gróður
 - Mynd 23. Fyrirmyndir þakgarðar
 - Mynd 24. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði
 - Mynd 25. Fyrirmyndir leiksvæði
 - Mynd 26. Bíla og hjólastæði
 - Mynd 27. Fyrirmyndir djápgámar
- TÖFLUSKRÁ
- TAFLA 1.
 - TAFLA 2.
 - TAFLA 3.
- 7
- 10
- 10

SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGAFERLI

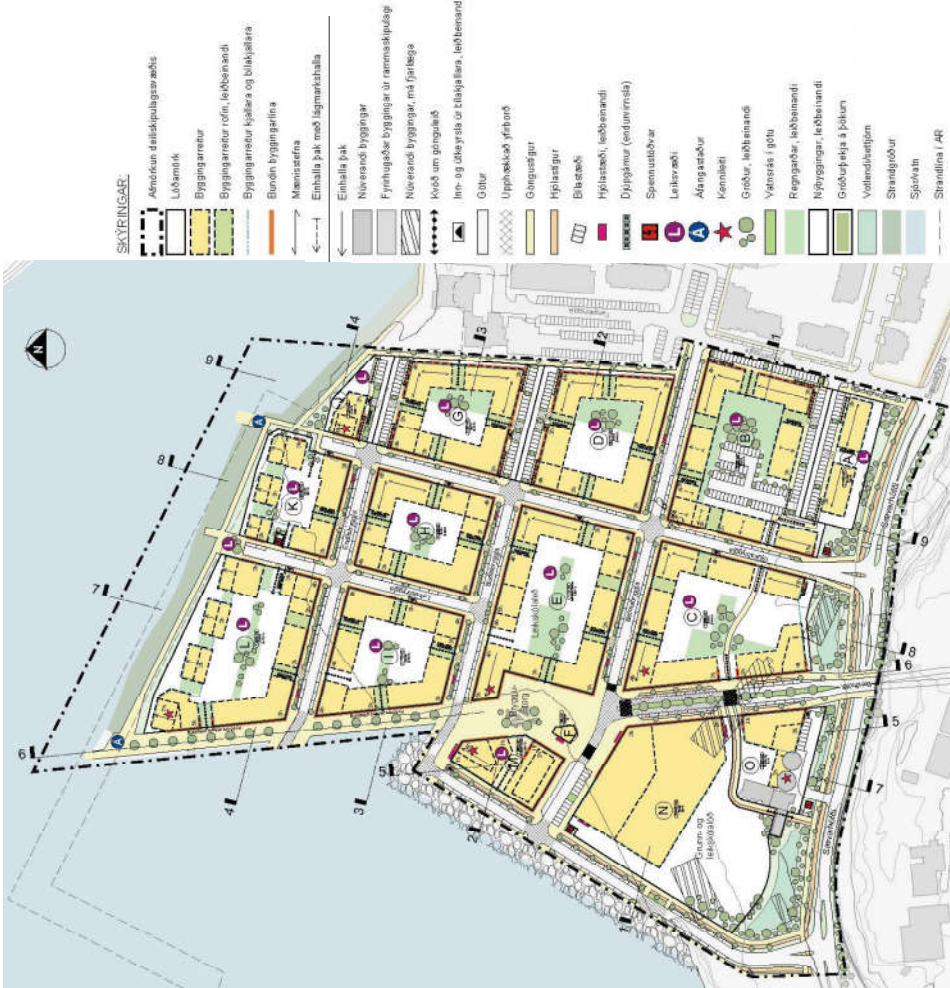
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslegar nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og _____ í _____ þann _____ 20____.

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



Mynd 1. Bygðarmynstur fyrirhugaðar byggðar

1. DEILISKIPULAG



- SKÝRINGAR**
- Almúsum dæliskipulagsráðs
 - Lóðarmark
 - Byggingarrestur
 - Byggingarrestur ríft, leiðbeinandi
 - Byggingarrestur ljóska og bláajallara
 - Bláun byggingarflóra
 - Mennisefna
 - Einhalla þak með lagmarkshalla
 - Einhalla þak
 - Núverskið byggingar
 - Fyrirbyggja byggingar úr rannsóknslóði
 - Núverskið byggingar, mál fjárlaga
 - Krótt um göngulæð
 - Inn- og útleysa úr bláajallara, leiðbeinandi
 - Götur
 - Upphækkun ríftur
 - Göngufélagur
 - Hjálslagar
 - Bláajallara
 - Hjálslagar, leiðbeinandi
 - Dýpplimar (eðlunarmál)
 - Spenustakur
 - Láskur
 - Áfangastútur
 - Kennital
 - Götu, leiðbeinandi
 - Vetrarskipti
 - Regnigarðar, leiðbeinandi
 - Nýbyggingar, leiðbeinandi
 - Götuþjóna á fjöllum
 - Vottendistegum
 - Strandgötu
 - Sjónvæð
 - Strandir / AR

Mynd 2. Deiliskipulagsupplýttur

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, byggingarmagni, 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 bláajallara, geymslur og stöðrymi. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð kemur fram fjöldi íbúða og bílastæða auk sérstaka kvaða. Einnig koma þar fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir. Í TOFLU 1 má sjá áætlað byggingarmagn fyrir hverja lóð.

TAFLA 1

Mynd 3. Lýklmynd lóða

Lóð	stærð íbúðar m ²	Bygg.magn núverandi	Bygg.magn ofanjarðar (A rým)	Bygg.magn ofanjarðar (B rým)	Bygg.magn neðanjarðar (A+B rým)	Heild byggingarmagn samalt	Hámarks fjöldi íbúða	Bílastæði innan lóðar	Bílastæði borgarlendi	Starfsemi	Hæðir hamur
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/leiki-/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	skíði	3
O	2.853	1.613	2.040	170	850	3.060	0	28	0	atvinnu/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
S5	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S6	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S7	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S8	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S9	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S10	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S11	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S12	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S13	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S14	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S15	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S16	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S17	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S18	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S19	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S20	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S21	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S22	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S23	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S24	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S25	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S26	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S27	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S28	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S29	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S30	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S31	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S32	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S33	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S34	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S35	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S36	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S37	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S38	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S39	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S40	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S41	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S42	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S43	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S44	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S45	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S46	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S47	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S48	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S49	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S50	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S51	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S52	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S53	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S54	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S55	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S56	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S57	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S58	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S59	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S60	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S61	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S62	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S63	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S64	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S65	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S66	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S67	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S68	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S69	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S70	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S71	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S72	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S73	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S74	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S75	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S76	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S77	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S78	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S79	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S80	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S81	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S82	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S83	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S84	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S85	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S86	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S87	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S88	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S89	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S90	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S91	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S92	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S93	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S94	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S95	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S96	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S97	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S98	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S99	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S100	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S101	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S102	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S103	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S104	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S105	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S106	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S107	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S108	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S109	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S110	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S111	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	1
S112	30	0	16	0	0	16	0	0	0	spennustöð	

1.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Húsbýggingar og mannvirkir 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 almenningsrymi. Þar skal koma fram val á byggingarefnum. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárékt.
- 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, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárékt.

Skipulags- eða byggingafultrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrymum. 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 hlöðum lóða til að auðvelda aðgengi inn í innigarda og draga úr skuggavarp í götu- og garðrymi.

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

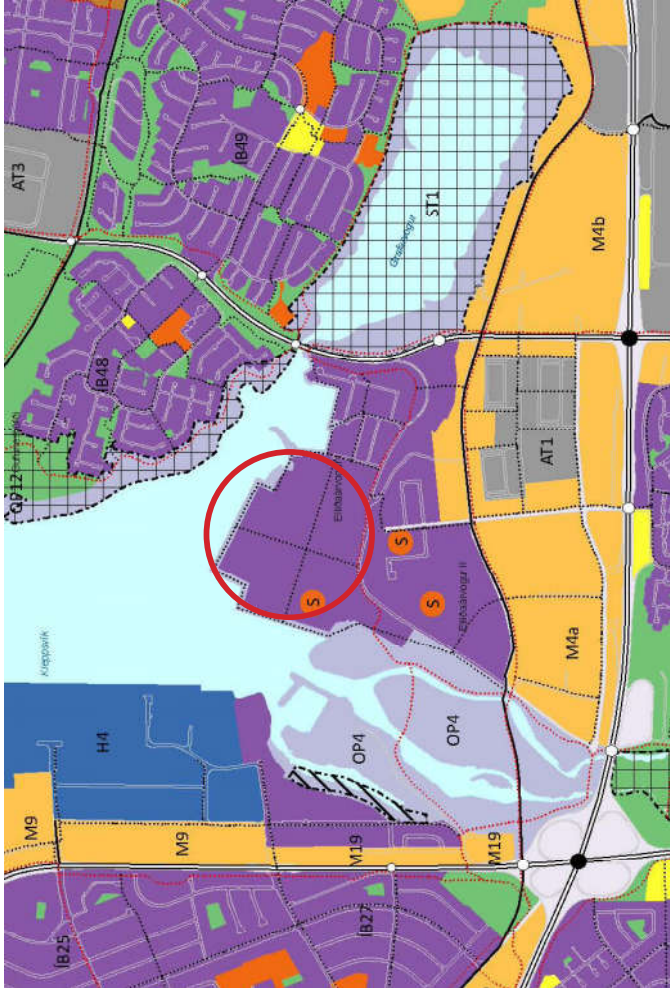
Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Gerður er fyrirvari um að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og kvaðir.

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 PÉTTLEIKI



Deiliskipulagssvæðið Bryggjuhverfis vestur er 14 ha. að stærð og gerir ráð fyrir íbúðabyggð ásamt tilheyrandi nærpjónustu. 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 hverrar lóðar koma fram hámarks byggingarmagn, hæð húsa, fjöldi íbúða og bílastæða, starfsemi, kröfur um útfærslu garðryma, uppbot bygginga og aðrar kvaðir.

2.2 FYRIRLIGGIANDI 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 sjákræfa úr gildi. Í TÖFLU 2 má sjá yfirlit fyrirliggjandi 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	Hætti	Notkun	Löð m²
110503	0-1-4021401	Sævarhöfði 31	Íbúðar og athafnalöð	12.942
110504	0-1-4022401	Sævarhöfði 33	Vörskipta og þjónustulöð	75.941
				88.883

TAFLA 3

Landnúmer	Matshlud	Fastanúmer	Hætti	Notkun	Byggj.ár	Birt stærð m²
110503	01-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	verzlun, 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	skipagangar	1968	307,0
110503	07-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	skrifstofa	1966	23,0
110503	09-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	deiluhús	1967	5,0
110503	11-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	sementsv. þvotcarplan	1967	157,0
110503	14-0101	204-2832	Sævarhöfði 31	mötuneyli	1972	471,0
110504	01-0101	204-2842	Sævarhöfði 33	skrifstofa	1972	395,3
110504	02-0101	204-2842	Sævarhöfði 33	Artunsh. Blögun hf	1972	827,0
110504	03-0101	204-2842	Sævarhöfði 33	vruggermsla	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 vikja, 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, sem er sérhefti. Æskilegt er að þróunaráðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyrfivöld varðandi hugmyndatæði 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.

Löggð er áhersla á 3 - 5 hæða randbyggð þar sem húsaröð í jaðri lóðar umlykur garðyrmi. Jafnframt er lögð áhersla á skjólmýndun og heppilega afstöðu til sólar í inngördum 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 garðyrmi 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 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.

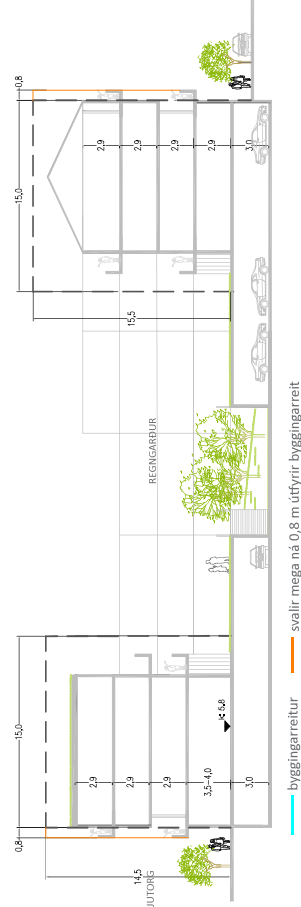


Hámarks hæð húsa er skilgreind með malsetningu og fjölda hæða og skal ekki vera hærri en kemur fram í sérskilmálum.

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 íbúðarhúsa skal lyft frá götu um 0,5 - 1,2 m eða að hæðarkóta inngarðs ofan á blakjallara. Með því myndast sökkull undir íbúðarþvengnum.

Í sérskilmálum eru gefnar upp hámarks hæðir húsa og mega efstu brúnir útvegja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarks hæðir. Hæimil er að lýftuhúsi, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarks hæð húss. Slíkar bakkvæginar skulu vera í að hlutfærni 2 m flæðar frá grótu og skulu vera að hlutfærni 5% bakflatar á ökomandi bvegjarar.



Mvnd 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 atvinnutarfsemi eins og verslun og þjónustu. Gerð er krafa um að rými á jörðhæð sem snúi út að Bryggjutorgi hys verslun eða þjónustu. Allir íbúðarhúsnæði skal hafa aðalinnangang 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 innnganga húsnæðis.

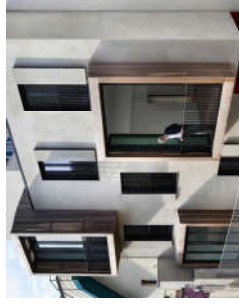
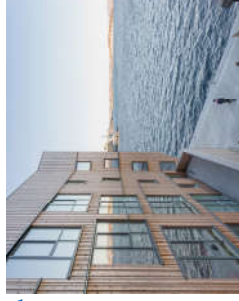
3.1.3 KJALLARAR OG BÍLAKJALLARAR

Blakjallarnar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilnálmum. Almennir er miðað við að gólf bilakjallara verði um 1,8 m neðar en aðliggjandi götukóti, nánar tilgreint í sérskilnálmum.

Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar sem talið flatarnál bilakjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðar rými fyrir bilakjallara, stofurými, tæknirými og geymslur. Sjá nánar í sérskilnálmum hverrar löðar.



Mvnd 10. Dæmigert snið - bílaliðarar



Mynd 11. Fyrirmyndir húsbýggingar

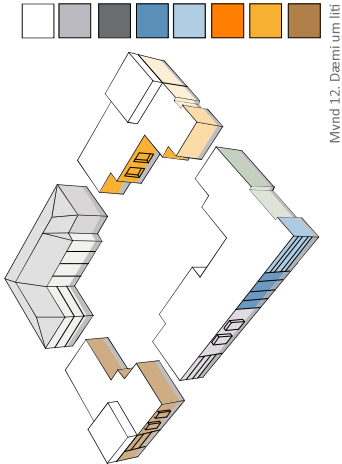
3.1.4 ÚTLITSHÖNNUN HÚSBYGGINGA

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

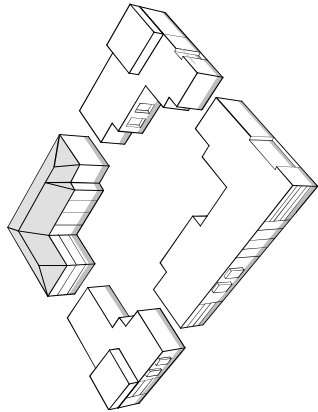
3.1.15 LITATÓNAR OG UPPBROT Í LITUM OG EFNISVALI

- Almennt er gert ráð fyrir ljósum grunnlitum á húsum á deiliskipulagssvæðinu með eftirfarandi undantekningum:
- Uppbrot skal vera í litatönum 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 hverrar lóðar, nema annað sé sérstaklega tekið fram í sérskilmálum.

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



Mvnd 12. Dæmi um lit



Mvnd 13. Dæmi um uppbot

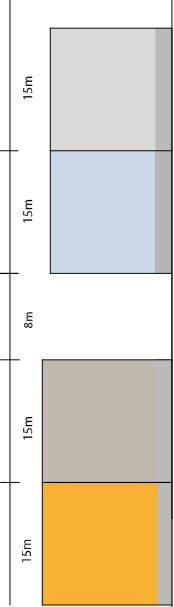
3.1.16 BYGGINGAREITIR OG UPPBROT Í FORMI HÚSBYGGINGA

- 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% hverrar úthliðar bygginga á jarðhæð. Innskot skulu vera að lágmarki 0,8 m frá bindandi byggingarlínu að götu til að teijast 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 frávika frá bindandi byggingarlínu að götu. Nánar er fjallað um svalir í kafla 3.1.9.

3.1.17 ROF Í RANDBYGGÐINA

Gerð er krafa um rof í byggingarformum randbyggðarinnar bannig 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 deiliskipulagsuppdraetti og á skilmálauppdraetti hverrar lóðar.



Mynd 14. Uppbrot

3.1.18 SVALIR, SVALGANGAR OG SKYGGNI

Gæta skal samræmis við heildarútlit bygginga við útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skyggnum og skal útfærsla koma fram á aðaluppdráttum. Svalir og skyggni á nýbyggingum mega ná 0,8 m út fyrir byggingareit og skulu svalir vera innðregnar 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 dheimilir 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. Solskalar á jarðhæð eru dheimilir.

3.1.19 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 mænistefna 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.

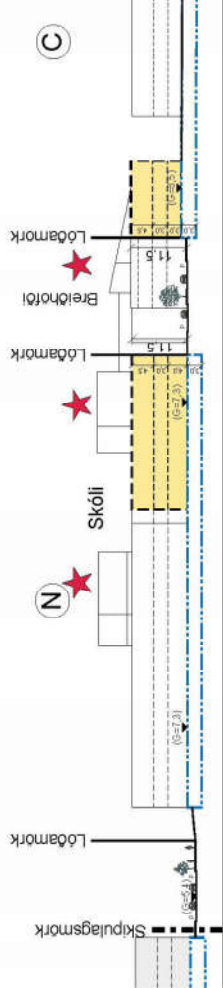
Þar sem þök eru hallandi og með mæni skal þakhalli vera á bilinu 17 - 25 gráður nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Einhalla þök skulu halla til samræmis við uppdraetti í sérskilmálum og með lágmarkshalla upp á 14 gráður nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Sjá nánar í sérskilmálum fyrir hverja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



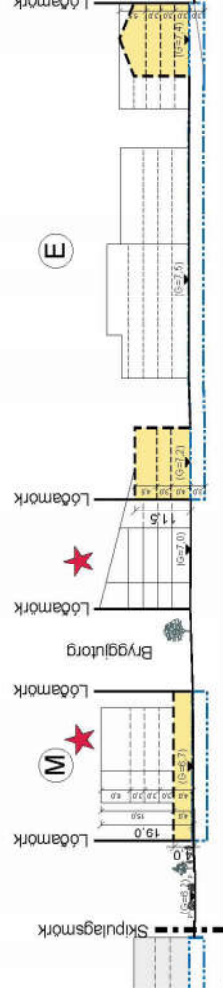
ARKIS, LANDSLAG, VERKIS

17

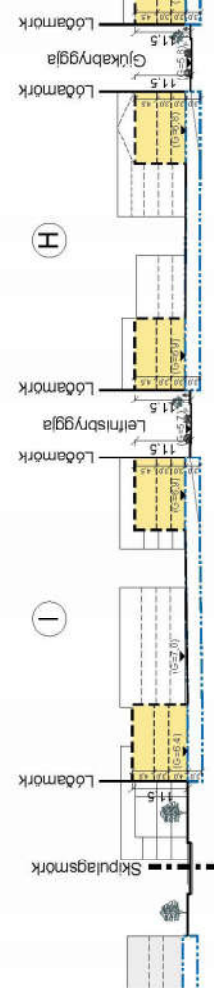
3.1.10 SNEIDINGAR



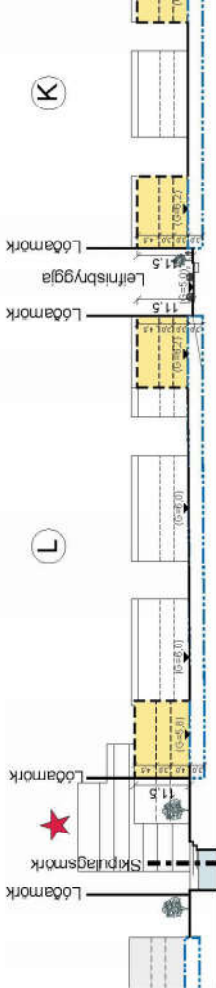
Sníð 1



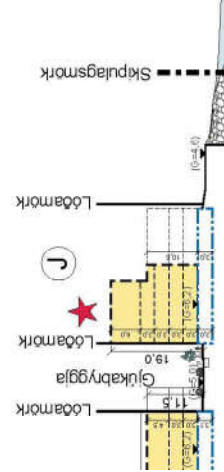
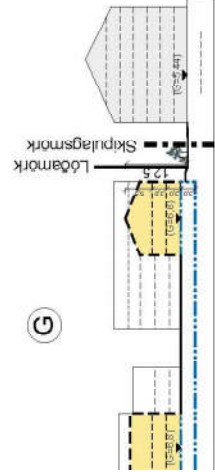
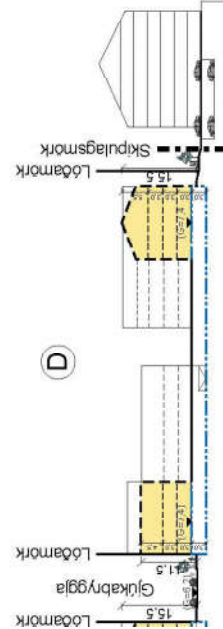
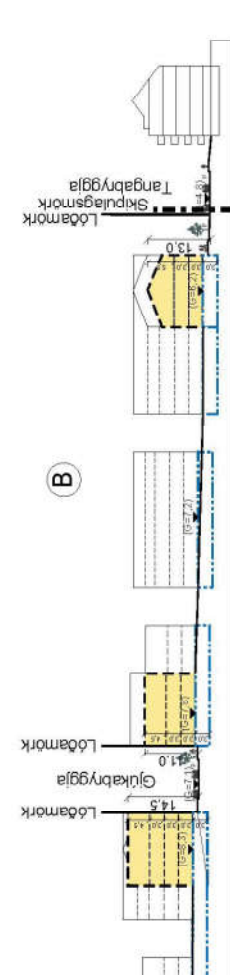
Sníð 2



Sníð 3

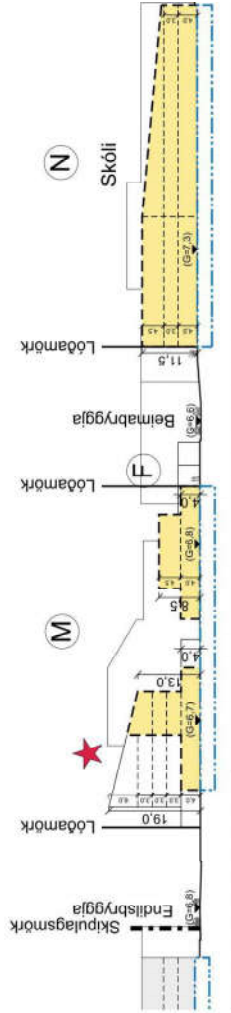


Sníð 4

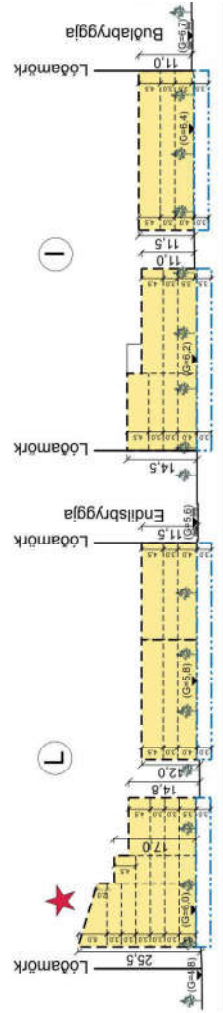


Mynd 16. Lýklmynd

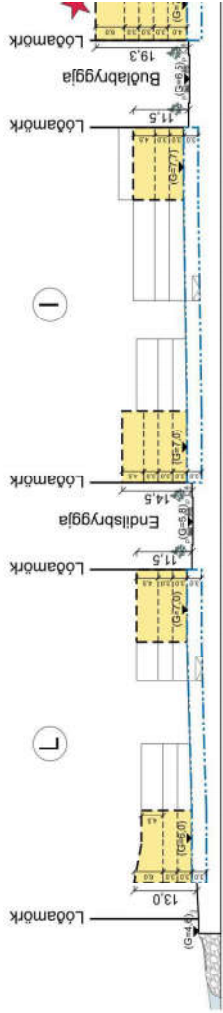




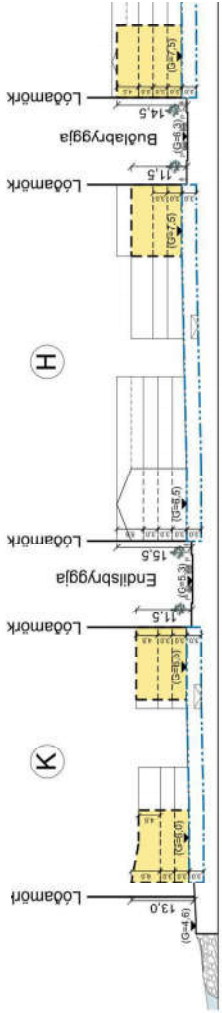
Snúð 5



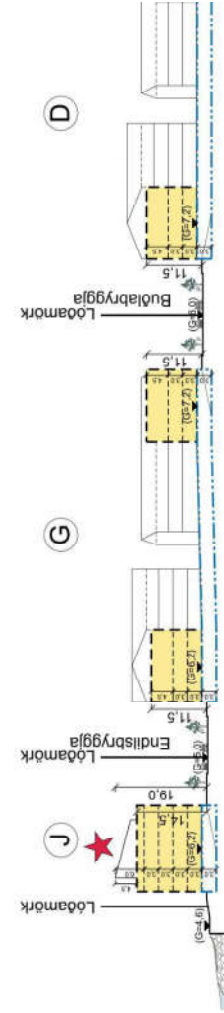
Snúð 6



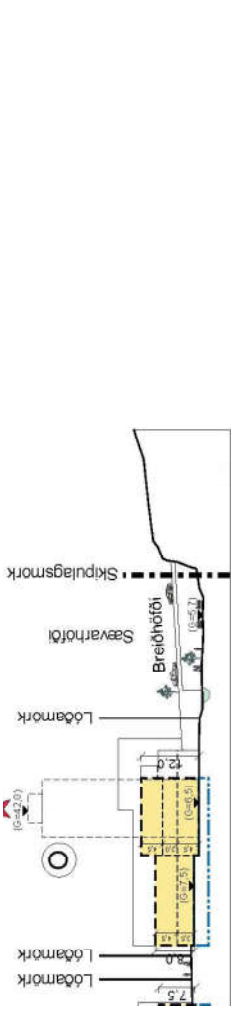
Snúð 7



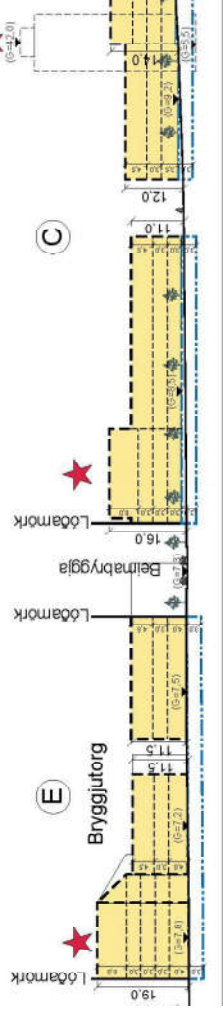
Snúð 8



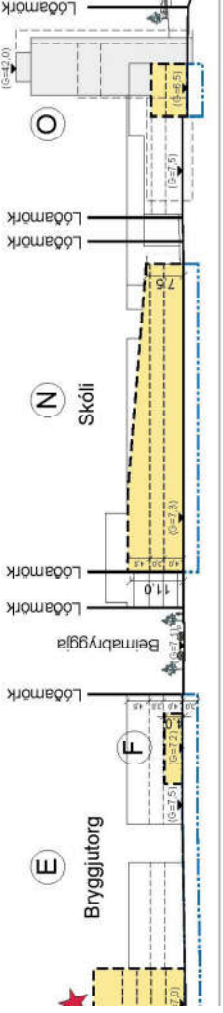
Snúð 9



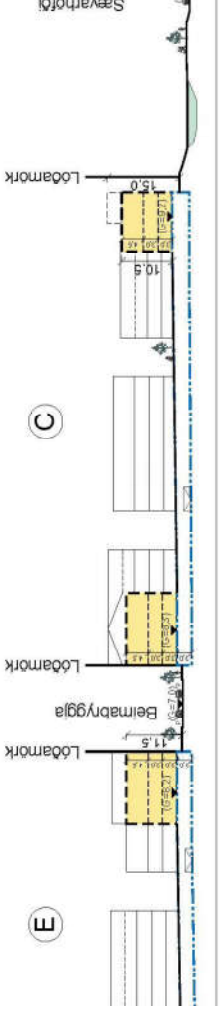
Snúð 10



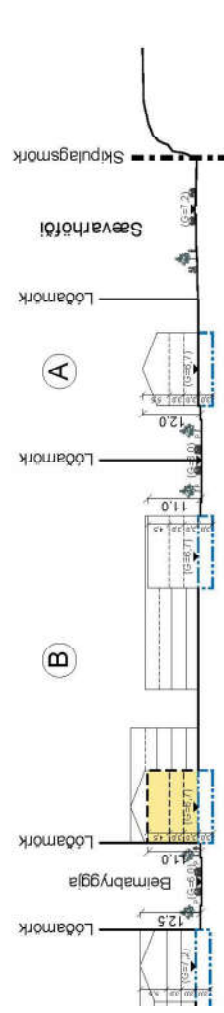
Snúð 11



Snúð 12



Snúð 13



Snúð 14

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 útteigjálæðningar 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 uppbrót samkvæmt kafla 3.1.6.

3.1.12 BYGGINGAREFNI

Löð 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.

Fordæst skal notkun efna sem ganga á öndurnýjanlegar auðindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun enduruninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhráefna og óendurvinnanlegra efna. Áskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrífum.

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

3.1.13 SKILT

Skilti eru aðeins leyfð á fyrstu hæð atvinnuhúsnæðis við Bryggjutorg. Skilti af fötur hvers atvinnuhúsnæðis má að hámarki vera 2m². Blíkkandi ljósskilti 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 útlöftunnar, frá jarðhæð og upp úr þaki vegna mögulegrar starfsemi á líftíma byggingar.

Útanálggjandi rör og stokkar sem ekki falla að heildarhönnun húsa eru óheimil. Við frágang útlöftunnar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þakgöðum í a.m.k. 10m fjarlægð. Gera skal grein fyrir loftræslu, 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, sérnotafleti, 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 stoðvegjum fyrir bílajallara 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, helliðlög og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggi á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð.



Mynd 19. Fyrirmyndir lóðir

Lóðaruppdráttur, unnin af landslagsarkitekt /löggitum 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 bílagæmsla. 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 byggingarræglugerð.

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 mengunarrættu. Komi í ljós að jarðvegur á lóðum sé mengaður skal lóðarhafi fjarlægja hann á sinn kostnað.

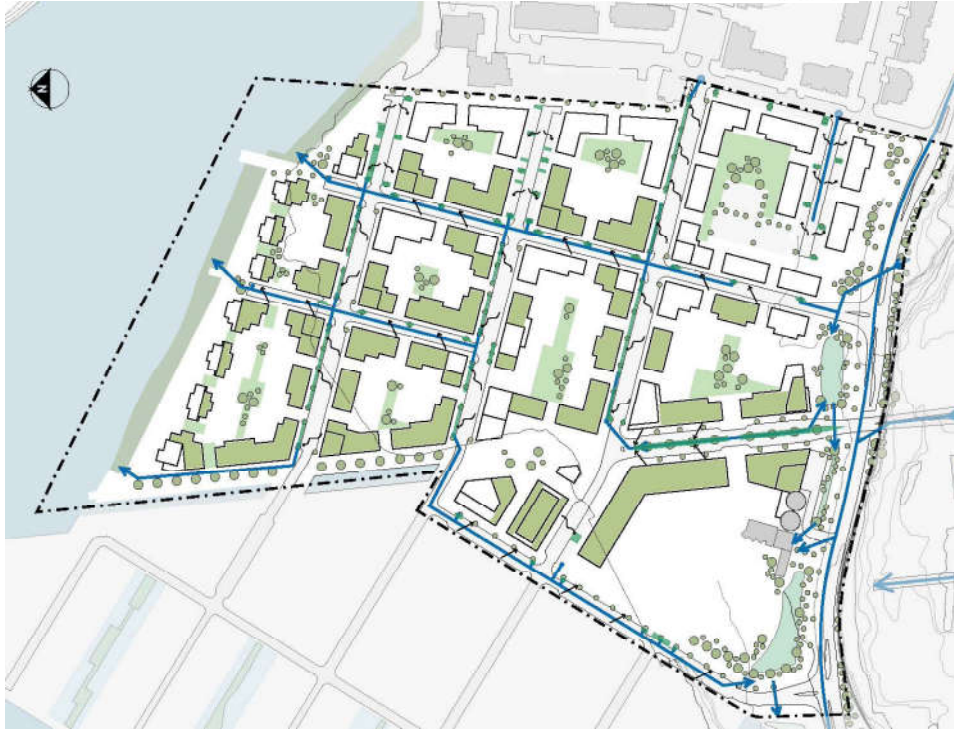
3.2.1 SÉRNOTAFLETIR

Íbúðum getur fylgt sérnotararéttur sem hluti af lóð eða bakgarði 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 sérnotafletir 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 hlöðum, þ.e. hlöðum sem snúa að aðliggjandi sérnotafötum. Skjólveggi 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 sérnotaflet með gróðurkeri, allt að 0,6 m háu. Aðrir skjólveggi eru óheimil. Gera skal grein fyrir sérnotafötum í fyrirspurnarindi og í byggingarleyfisumsókn.

3.2.2 GRÓÐUR OG OFANVATNSLAUSNIR



Mynd 20. Ofanvatnslausnir

Míðað 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. Hófa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntu tegundum. Mikilvægt er 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 hvernar lóðar skal vera regngarður. Regngarðar er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða blakjöllum.
Í sérskilmálum er skilgreind lágmarksstærð regngarðs sem hlutfall af heildarstærð inngarðs viðkomandi lóðar.

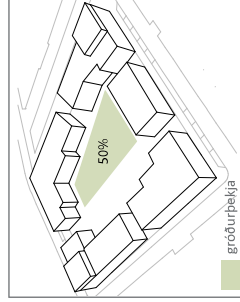


Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífrætur.

3.2.4 GRÓÐURÞEKJA

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

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



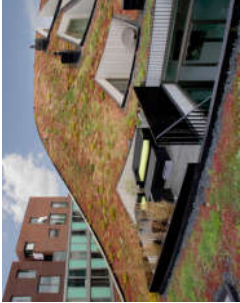
Mynd 21. Fyrirmyndir regngarðar

3.2.5 GRÓÐUR Á ÞAKFLÖTUM



Þakflötir bygginga þaktrí gróðri geta gegnt mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, geta stutt við lífríki og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ámynd hverfisins. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr alagi 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 húsbýgginga skal hann vera að lágmarki 80% þakflatar.

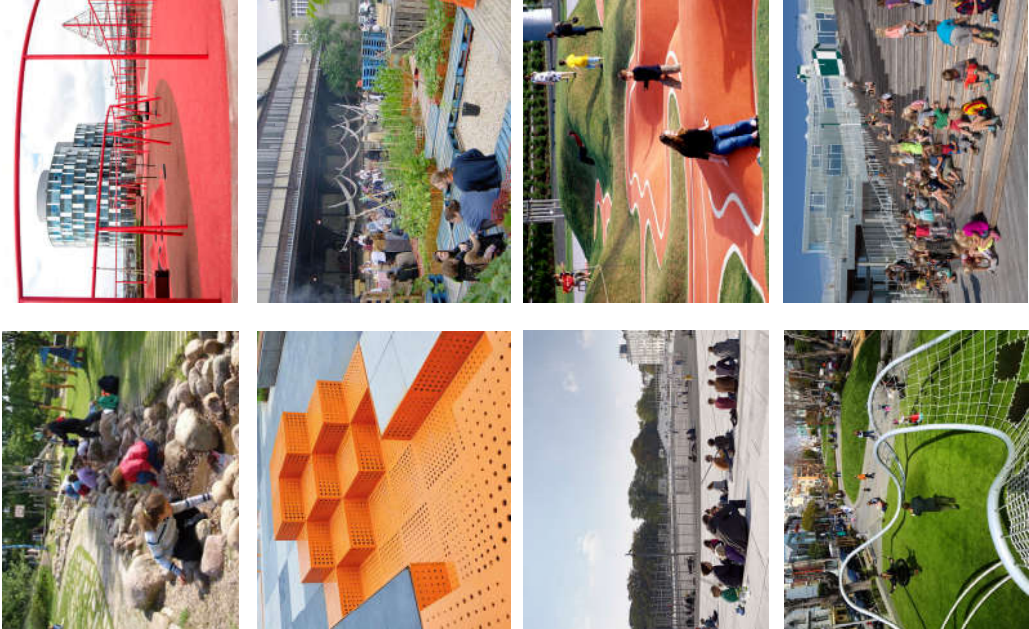


Mynd 23. Fyrirmyndir þakgarðar

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. Almennir skal staðsetja leiksvæði í inngöllum 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 tvíþætri nálgun við útfærslu bílastæða. Ákveðið hlutfall bílastæðabarfara lóða innan hverfisins er leyst með götustæðum á borgarlandi. Afganginn skulu lóðarhafar leysa innan lóða, ýmist í hálf-niðurgrofnum bílakjöllum 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. Öheimilt er að sérmerkja götustæði. Bílastæði við götu skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn eða grasseini. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hættu 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 deiliskipulagsuppdraetti og á skýringauppdraetti. Skábraut niður í bílakjallara skal vera lokuð og falla inn í form byggingar. Gerð er krafa um innkeyrsludyr á húsið framan við skábraut niður í bílakjallara. Bílakjallara skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðyrmi 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.

Hjólastæði, hjólagæmslur

Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar um hjólagæmslur 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 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. punktalag frá undirstöðum körfubíl. Vegna lokaðra inngarða er aðgengi körfubíla slökkviliðs að þeim ómögulegt. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

3.4 HLIÓÐVIST

Vísad er til kafla 3.5 í almenntri greinargerð varðandi hljóðvist.

3.5 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ HEIMILUM

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

Úrgangur frá heimilum

Í Bryggjuhverfi vestur sörpflokkun
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,
pappir og plast. Djúpgámar skulu
staðsettir innan lóða en aðgengi frá
aðliggjandi götu skal vera greitt.

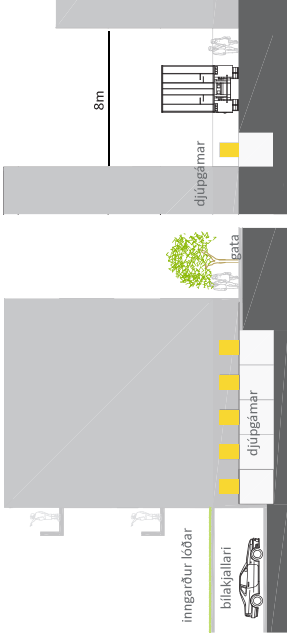
Hafa skal samráð við Skrifstofu
umhverfissæða hjá Umhverfis- og
skipulagssviði Reykjavíkurborgar
varðandi útfærslu djúpgáma.

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

Djúpgámar skulu uppfylla kröfur (ST-
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 tónna bíl.

Úrgangur frá atvinnuhúsnæði

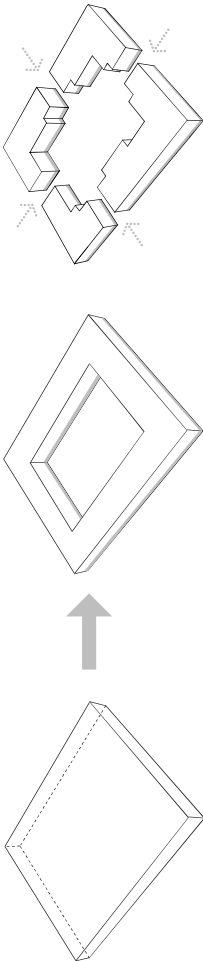
Við allt atvinnuhúsnæði á deiliskipulags-
svæðinu skal gera ráð fyrir sörpgeymslum
í samræmi við fyrirhugaðan rekstur.
Sörpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu
vera innan byggingareits og í aflokuðum
rýmum sem skulu innbyggðar í
byggingar.



Mynd 27. Fyrirmyndir djúpgámar



3.6 LEIÐARVÍSIR UM UPPBYGGINGU RANDBYGGÐAR



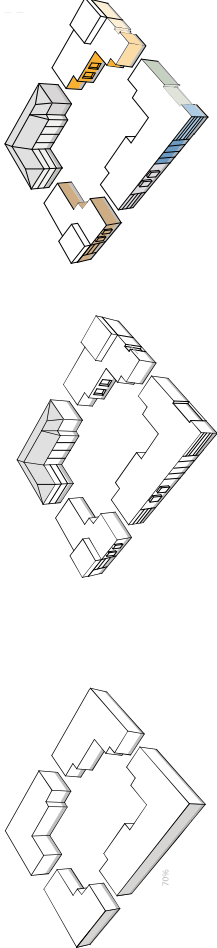
Lóðarmörk
randbyggðar.

afmarka

byggingareit

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

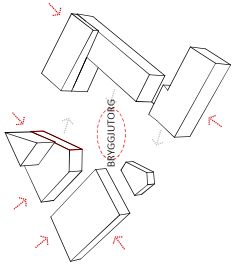
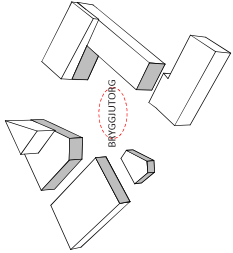
Gerð er krafa um aðgengi inn í garð
frá öllum áttaum sem rof eða op í
byggingarmassa.



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 mænispokum sem almennt eru á
norð-austur horni lóðar.

Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða
efnisval 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% götuhlíðar húsnæðis við Bryggjutorg
hafi glugga að götu og henti fyrir
atvinnustarfsemi eins og verslun og
þjónustu.

4 SÉRSKILMÁLAR

Sérskilmálar hverrar 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 gróðurpekju á þakflötum, regngarða og aðrar kvadr og skilmálar sem kunna að eiga við. Útreikningur á A og B rýmum er reiknað útfra 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 loðarhagar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sérstækir og/öðráfrávik 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 m³
 Hámarks fjöldi íbúa: 29
 Biliðstæðapörf: 29 stæði
 Fjöldi biliðstæða á lóð: 28
 Fjöldi biliðstæða í borgarlínan talin til barfa 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 uppbot 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.

pakform:

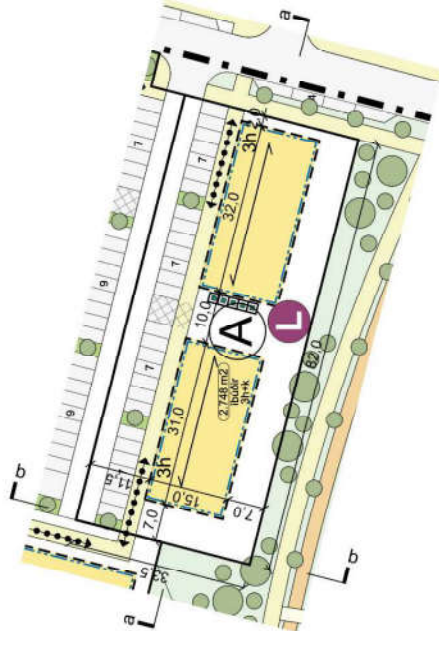
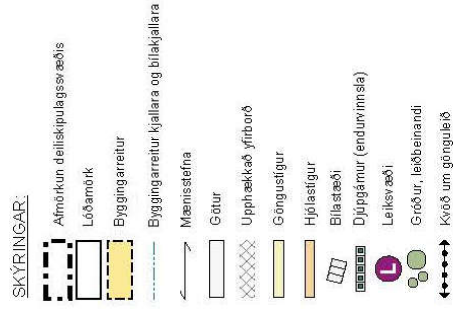
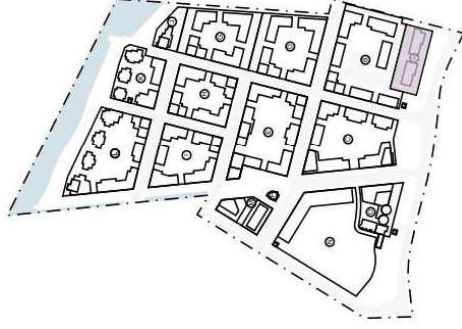
Mænisbók samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

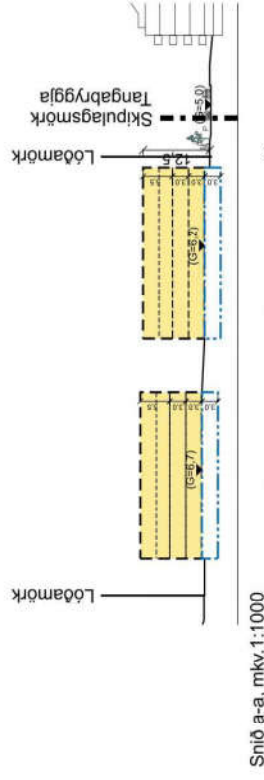
Kvaðir:

Kvöð um akstur inn á lóð B.

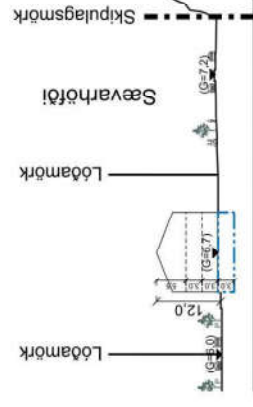
Kvöð um gönguleið.



Lôð 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

Bilastæðabórf: 124 stæði

Fjöldi bilastæða á lóð: 101

Fjöldi bilastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 23

Sértækir skilmálar:

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

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

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

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

Þakform:

Mænispök og einhalla þök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9, þakhalli einhalla þaka er frjálst en stefna halla samkvæmt uppdrætti.

Óheimilt er að merkja bilastæði á lóð.

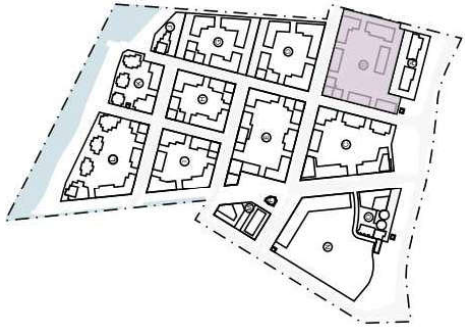
Lágmarksstærð regngarðs: 1630 m²

Kvaðir:

Kvöð er um göngustig meðfram Tangabryggju og að Gjúkabryggju.

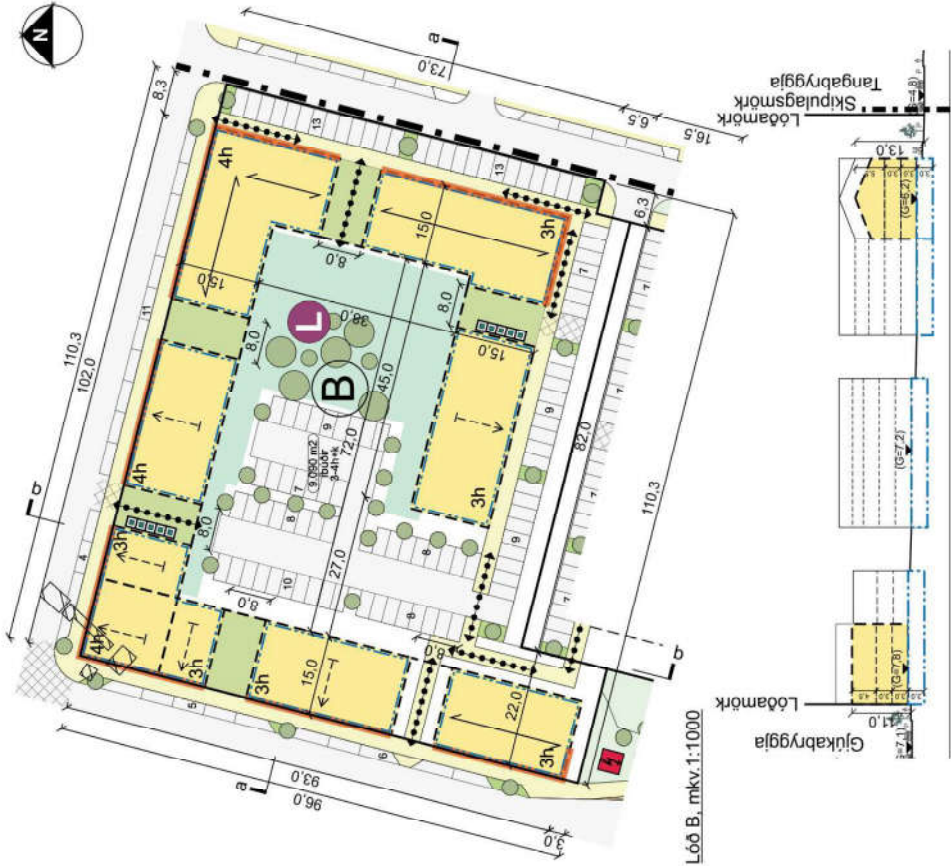
Kvöð er um aðgengi inn í inngarð.

Kvöð um akstur að lóð A.

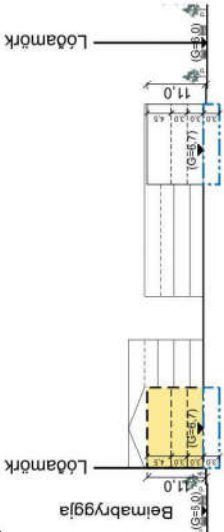


SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænisstefna
- Einhalla þak með lágmarkshalla
- Kvöð um gönguleið
- Gætur
- Upphækkað ýfirborð
- Göngustigur
- Hjólafstigur
- Bilastæði
- Djúpgámur (endurnímsla)
- Leikisvæði
- Spennustöðvar
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi



Sníð a-a, mkv. 1:1000



Sníð 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 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 bílarkjallara: 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:

Kvóð er um aðgengi inn í inngarð.

Kvóð er um gönguleið milli Breiðhóða og Gjúkabyggju.



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 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 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.

Pakformi:

Flöt þök og mænispök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

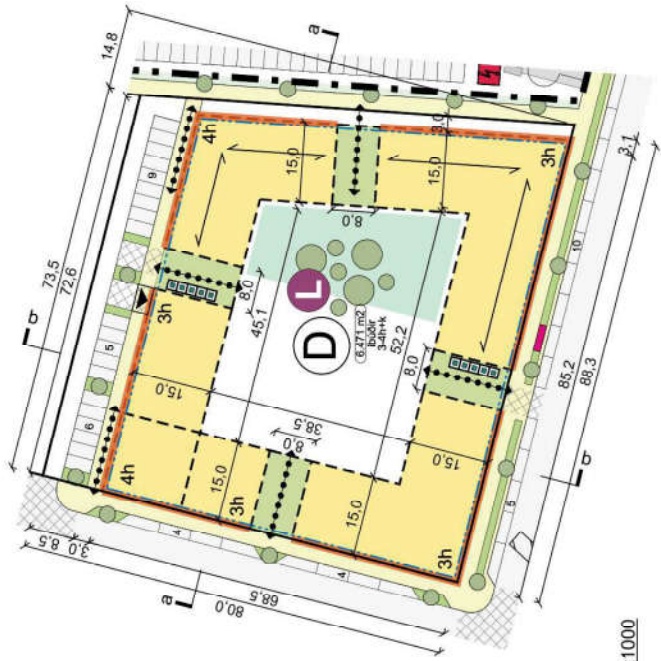
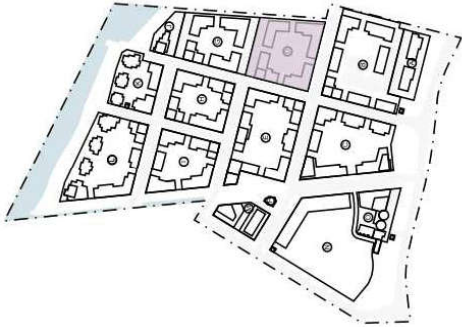
Lágmarksstærð regngarðs: 610 m²

Kvaðir:

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

Kvöð er um gangstétt meðfram Buðlabryggju.

Kvöð um akstur að lóð G eftir Buðlabryggju



Lóð D, mkv.1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun delískipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænisskefna
- Kvöð um gönguleið
- Götur
- Upphækkad yfirborð
- Göngustígur
- Bílastæði
- Hjólstæði, leiðbeinandi
- Djúpgámur (endurnímsla)
- Leiksvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnérás 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 leikskjóli á neðstu hæð. Íbúðahúsnæði á efri hæðum.

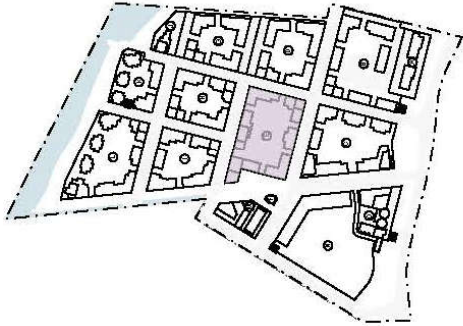
- Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir
- Heildarstærð lóðar: 7.716 m²
- Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 10.880 m²
- Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1030 m²
- Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 5.980 m²
- Hámarks fjöldi íbúða: 89
- Fjöldi bílastæða í bílajakjallara: 89
- Fjöldi bílastæða í 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.

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

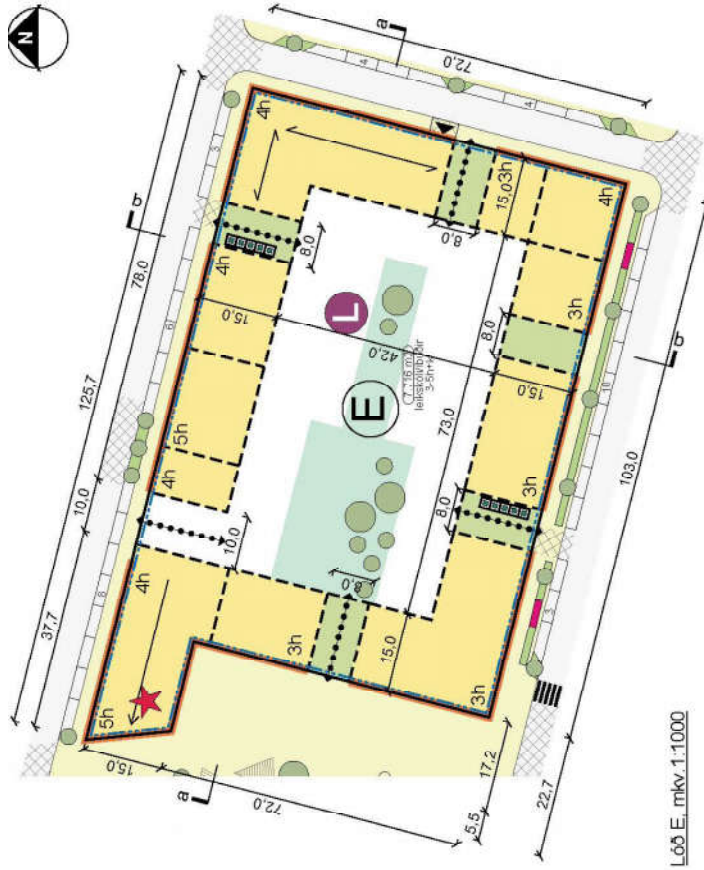
Lágmarksstærð regngarðs: 920 m²

Kvaðir:
Kvöð er um aðgengi inn í inngarð frá öllum hlífum reitsins. Kvöð er um virkar framhliðar að Bryggjutorgi.

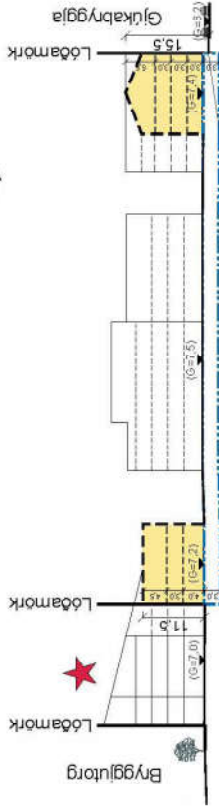


SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bílajakjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænissítefna
- Einhalla þak
- Kvöð um görguleið
- Inn- og útleysisla úr bílajakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Bílastæði
- Hjólástæði, leiðbeinandi
- Djúpgámur (endurnímsla)
- Leiksvæði
- Kenniliði
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnarsás í götu
- Regngarðar, leiðbeinandi



Lóð E, m.kv. 1:1000



Sníð A-A, m.kv. 1:1000



Sníð B-B, m.kv. 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 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.

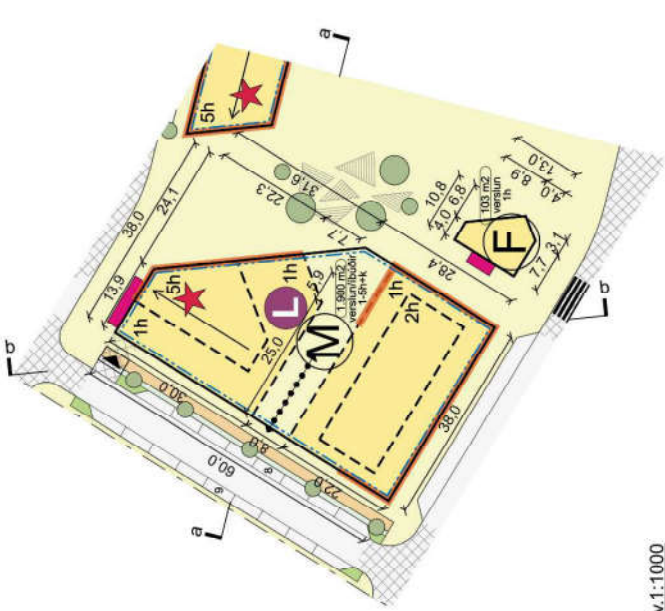
Lóð F:
Hæð bygginga: 1 hæð
Heildarstærð lóðar: 103 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 103 m²
Bílastæðapörf: 2 stæði
Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 2

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 bílajakallara: 40
Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 17

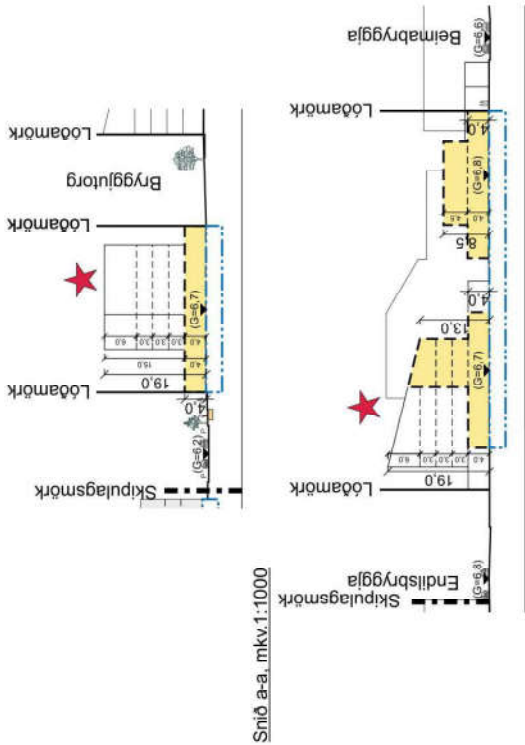
Sértækir skilmálar lóða F og M:
Neðsta hæð bygginga sem snúa að Bryggjutorgi skal vera í sömu hæð og torgið. Útfærsla rýma sem snúa að Bryggjutorgi á jarðhæð skal vera með þeim hætti að rýmin nýtist sem verslunar- og þjónusturými.
Íbúðir eru óheimilar á neðstu hæð bygginga sem snúa að Bryggjutorgi.

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.



Lóð F og M, mkv.1:1000



Sníð 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 bílarkjallara: 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.

bakform:

Flöt þök og mænispök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

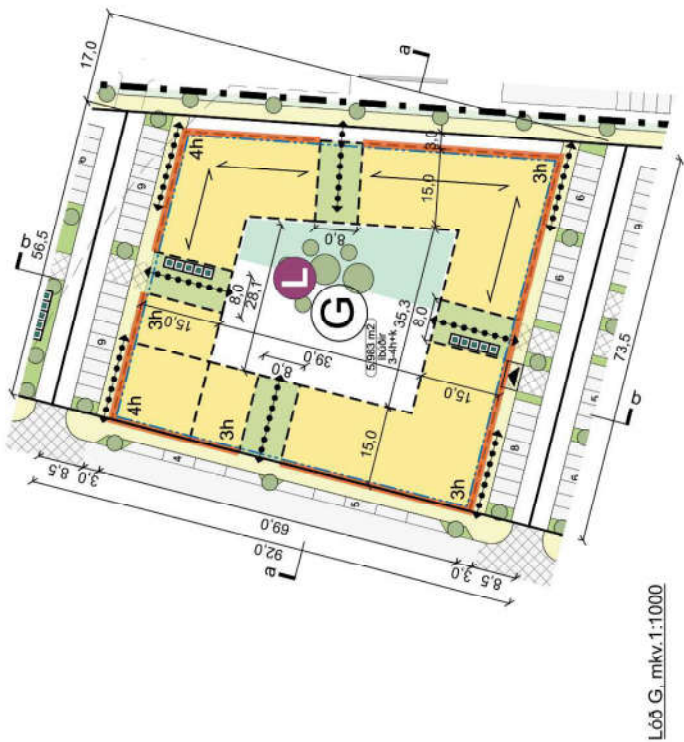
Lágmarksstærð regngarðs: 430 m²

Kvaðir:

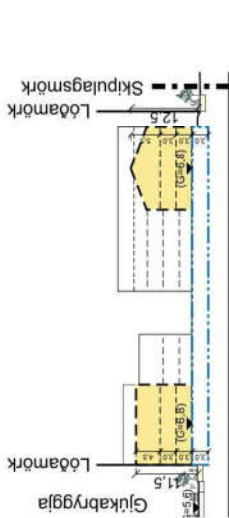
Kvöð er um aðgengi inn í inngarð frá öllum hlöðum reitsins.

Kvöð er um gangstétt meðfram Endilsbryggju og Buðlabryggju.

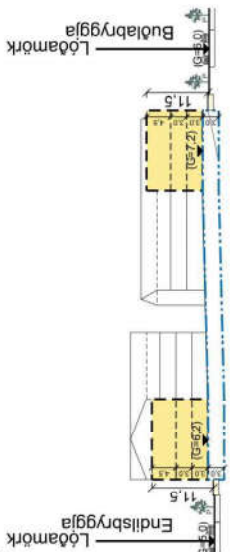
Kvöð um akstur eftir Endilsbryggju og Buðlabryggju.



Lóð G, mkv. 1:1000



Sníð a-a, mkv. 1:1000



Sníð 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 bílarkjallara: 71

Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 11

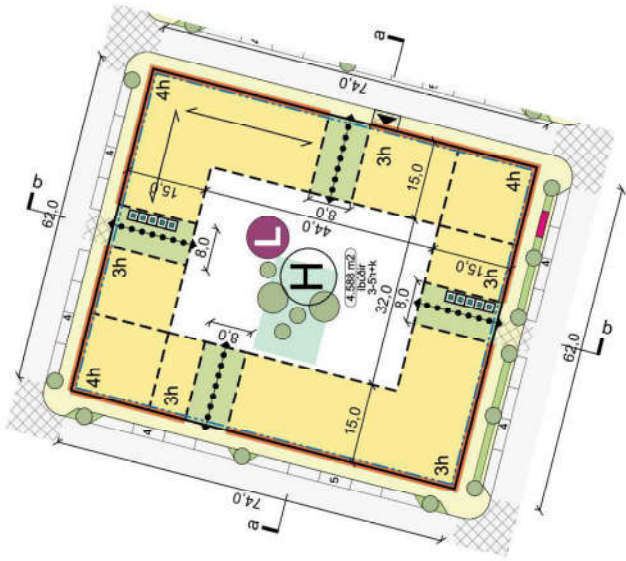
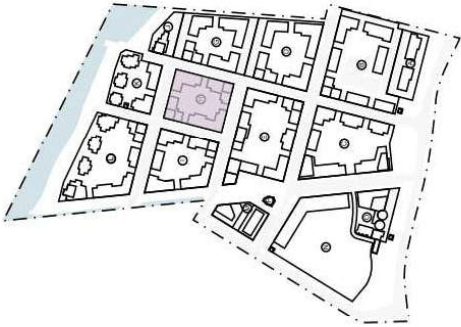
Þakform:

Flöt þök og mænispök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 220 m²

Kvaðir:

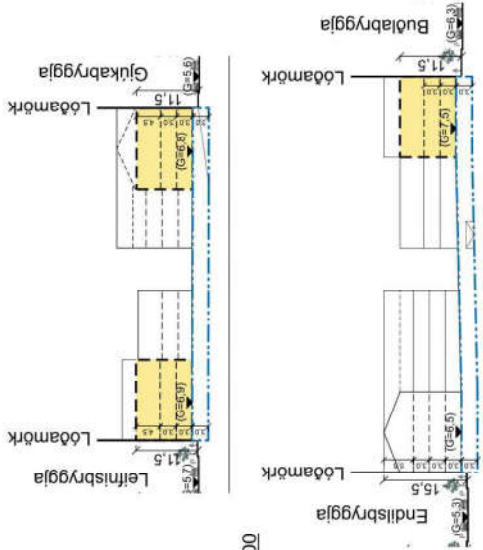
Kvöð er um aðgengi inn í inngarð frá öllum hliðum reitsins.



Lóð H, mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bílarkjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænissérfa
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og úteyðis úr bílarkjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Bílastæði
- Hjólstæði, leiðbeinandi
- Djúpgámur (endunímsla)
- Leiksvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnarárs í götu
- Regngarðar, leiðbeinandi



Sníð a-a, mkv. 1:1000

Sníð 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 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 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

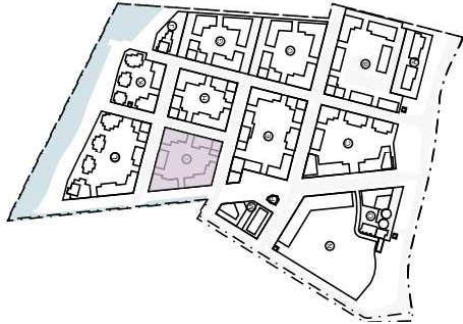
Þakform:

Flöt þök samkvæmt uppdætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 230 m²

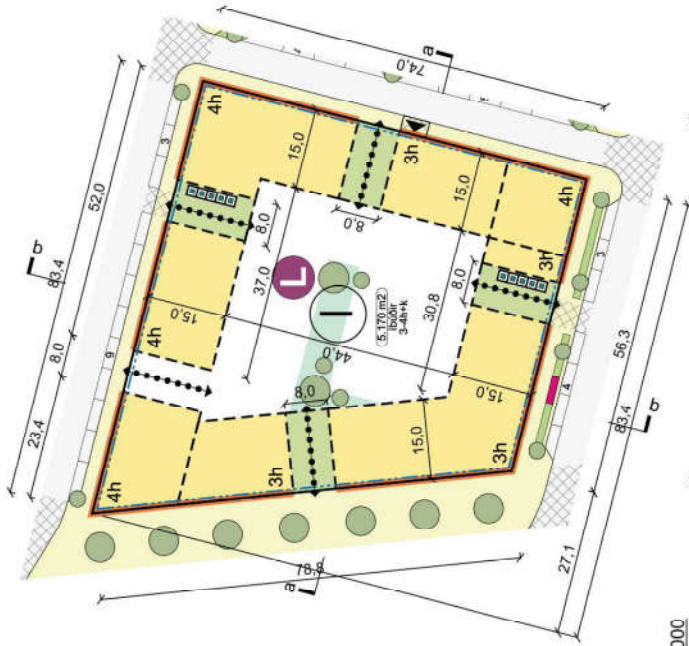
Kvaðir:

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

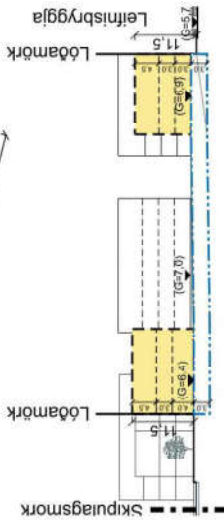


SKÝRINGAR:

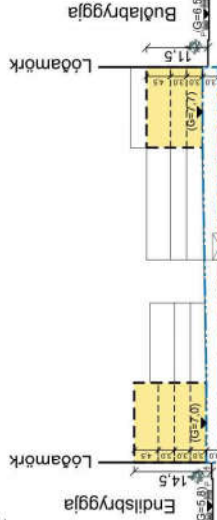
- Almörkun deliskipulagsræðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bílajakjallara
- Bundin byggingarlína
- Kvað um gönguleið
- Inn- og úteyrsla úr bílajakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkad yfirborð
- Gönguástigur
- Bílastæði
- Hjólalæði, leiðbeinandi
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Leikvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Vátnsrás í götu
- Regngarðar, leiðbeinandi



Lóð I, mkv. 1:1000



Sníð a-a, mkv. 1:1000



Sníð 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 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 bílarkjallara: 11

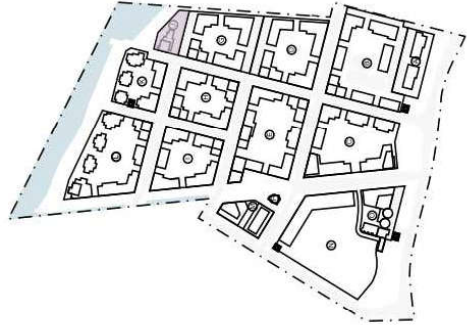
Þakform:

Flöt þök og einhalla samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Kvaðir:

Kvöð um gönguleið eftir Endilsbryggju.

Kvöð um akstur eftir Endilsbryggju.

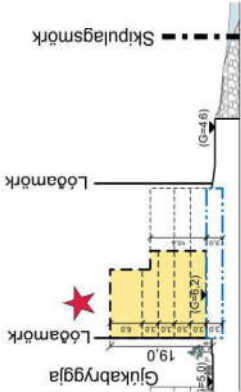


Lóð J, mkv.1:1000

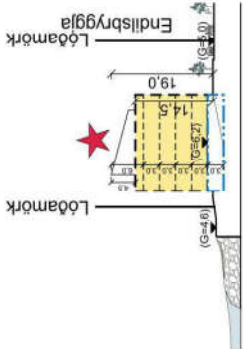
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara og bílarkjallara
- Bundin byggingarlína
- Einhalla þök
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkrysla úr bílarkjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Bílastæði
- Leiksvæði
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnarsrás í götu
- Regngarðar, leiðbeinandi

Sníð a-a, mkv.1:1000



Sníð 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 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 bílarkjallara: 40

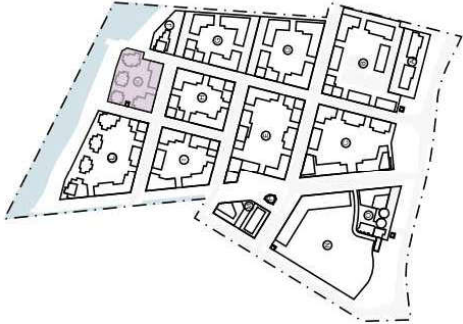
Pakform:

Flöt þök og einhalla samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 250 m²

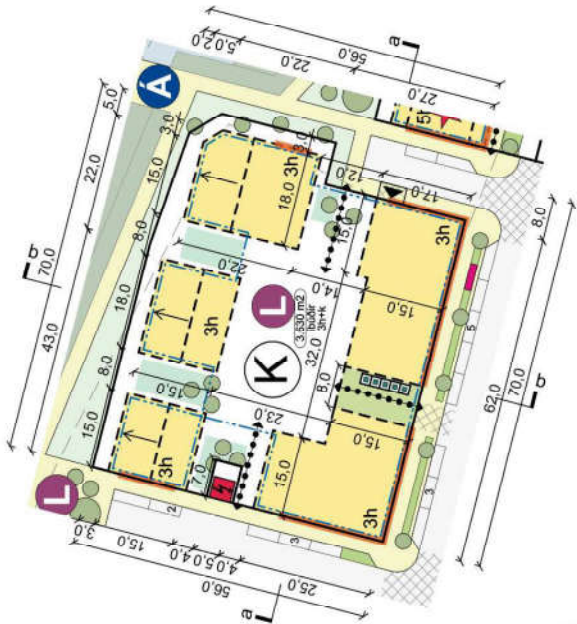
Kvaði:

Kvöð er um aðgengi inn í inngarð.

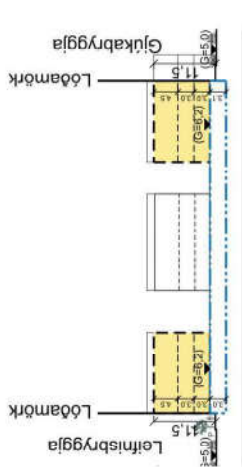


SKÝRINGAR:

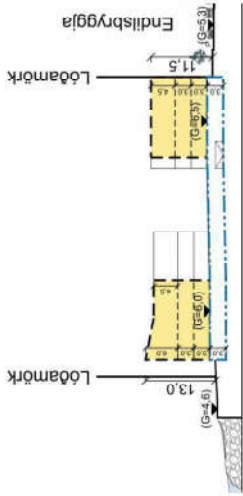
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bílarkjallara
- Bundin byggingarlína
- Einhalla þak
- Kvöð um görguleið
- Inn- og útleysis úr bílarkjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkad yfirborð
- Göngustígur
- Bílastæði
- Hjólstæði, leiðbeinandi
- Dýpgámur (endunímsla)
- Spernistöðvar
- Leiksvæði
- Áangastaður
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnarárs í götu
- Regngarðar, leiðbeinandi



Lóð K, mkv. 1:1000



Sníð a-a, mkv. 1:1000



Sníð 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

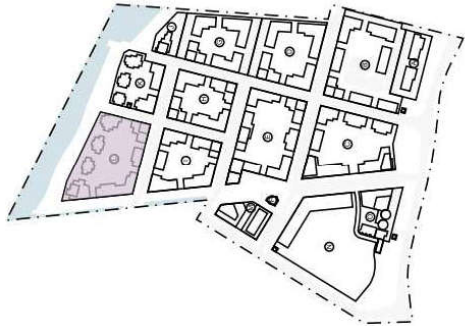
Þakform:

Flöt þök og einhalla samkvæmt uppdætti og kafla 3.1.9.

Lágmarksstærð regngarðs: 830 m²

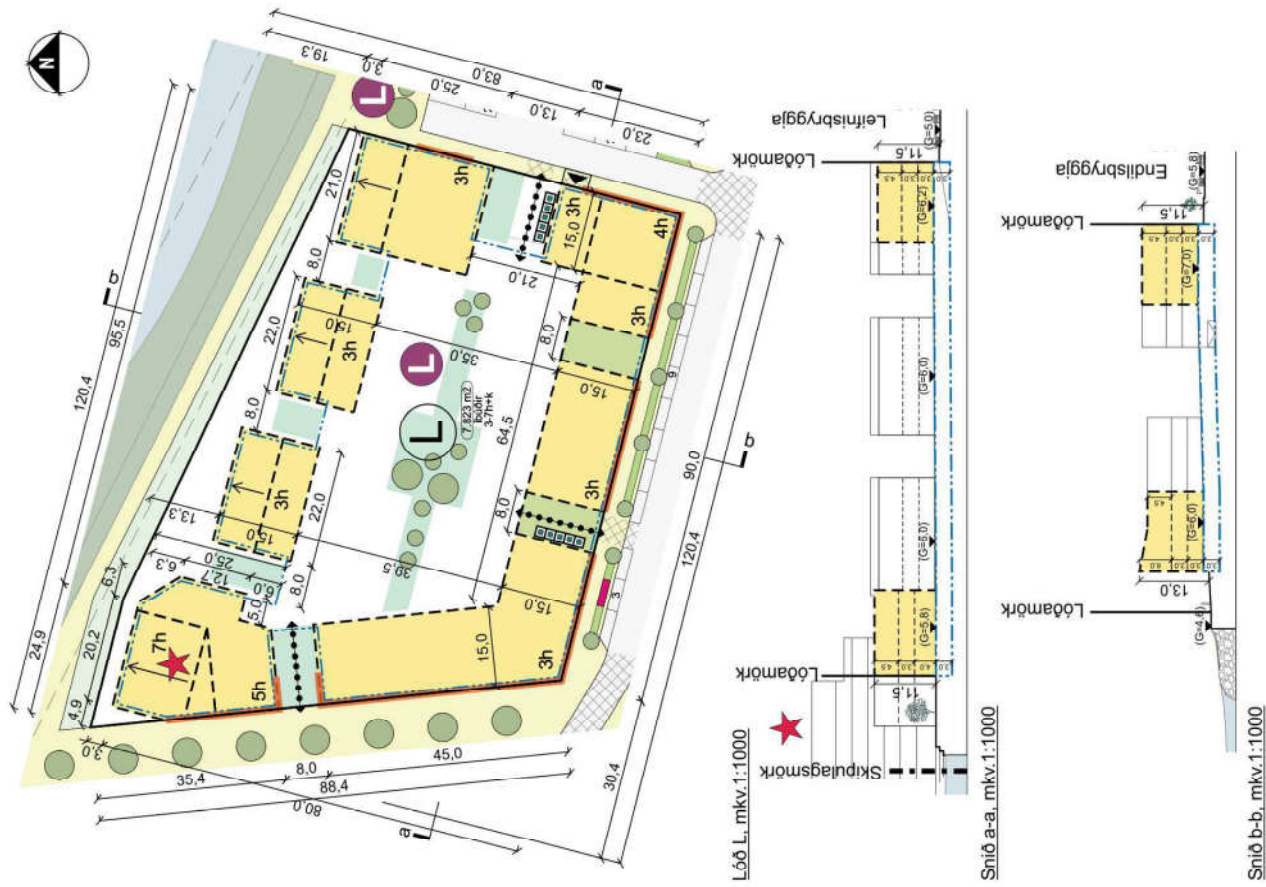
Kvaðir:

Kvóð er um aðgengi inn í inngarð.



SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Einhalla þak
- Kvóð um gönguleið
- Inn- og útikeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Góður
- Upphækkað ýfirborð
- Göngustígur
- Bílastæði
- Hjólstæði, leiðbeinandi
- Dýpgámur (endurvinnsla)
- Leiksvæði
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Vátnæðis í götu
- Regngarðar, leiðbeinandi

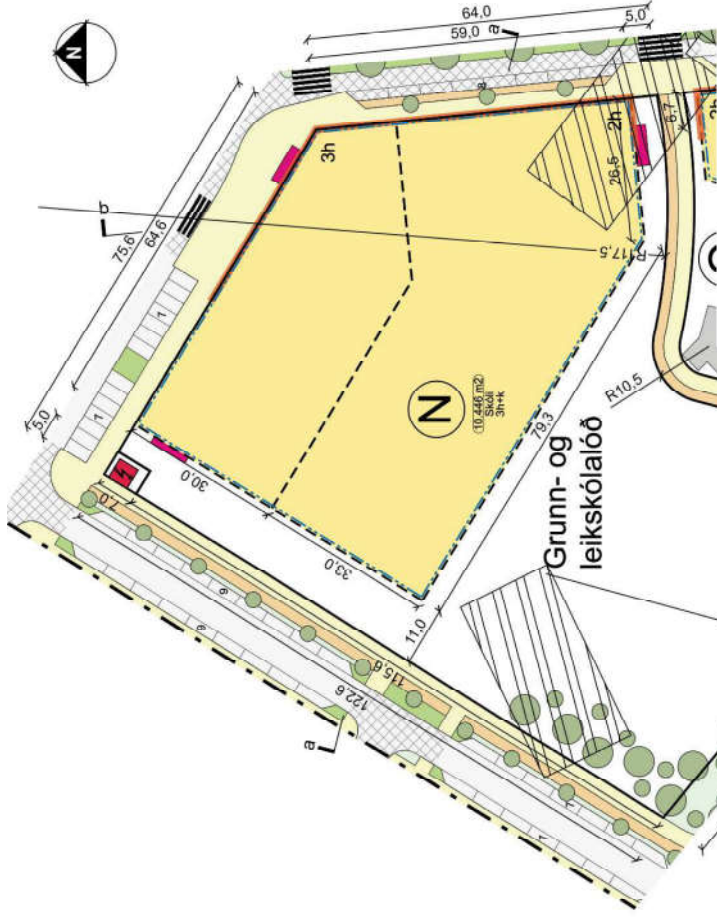
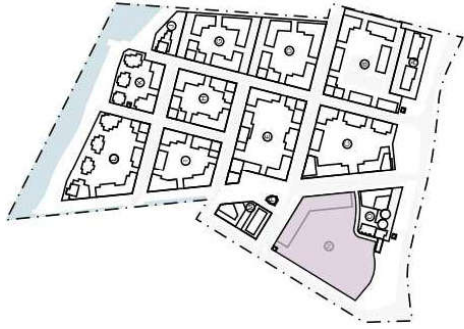


Í kafla 3.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 3.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ N

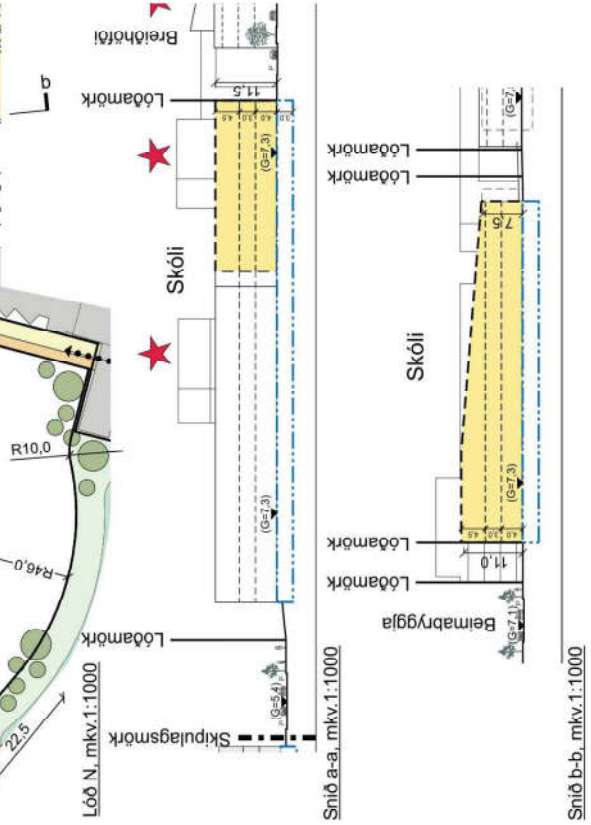
Starfsemi / notkun: Skóli

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
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Inn- og útsýrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upprættar gífir
- Gönguslóðir
- Upprættar
- Bílastæði
- Hjólaleiðir, leiðbeinandi
- Spennustöðvar
- Gróður, leiðbeinandi
- Vátnsrás í götu
- Regrugarðar, leiðbeinandi



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

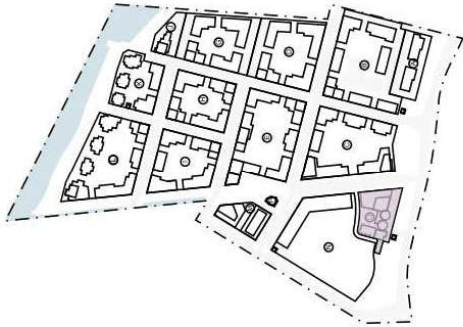
Bílastæðapörf: 28 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 8

Fjöldi bílastæða í blakjallara: 20

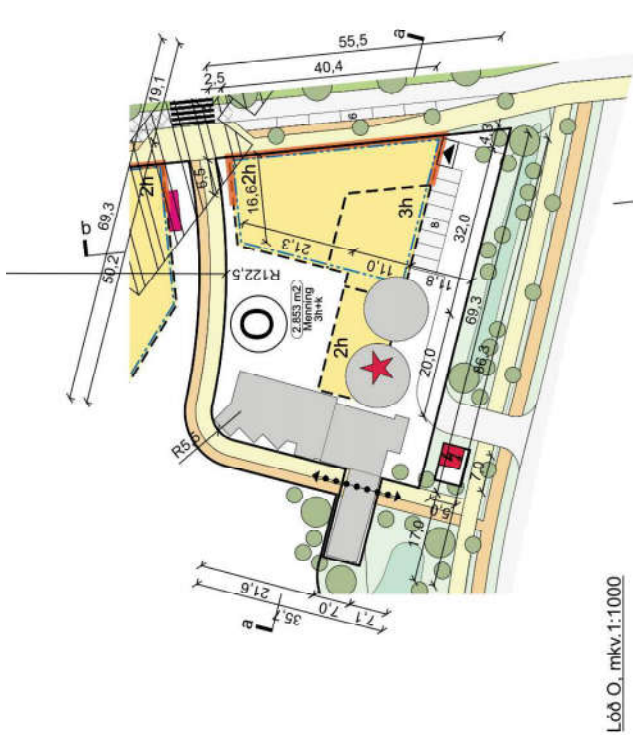
Á lóðinni standa byggingar sem njóta hverfisverndar. Við útfærslu á endurgerð og breytingum þeirra skal haft samráð við Borgarsögusafn.

Kvaðir: Kvöð um göngu- og hjólastíg

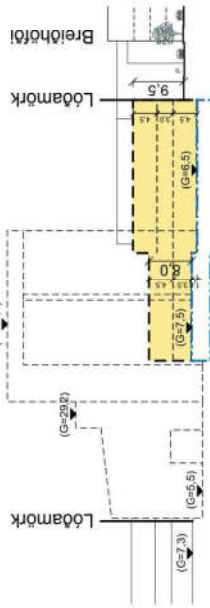


SKÝRINGAR:

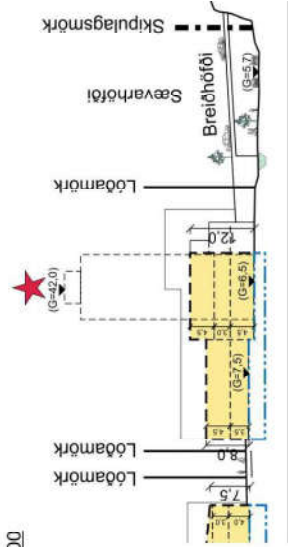
- Almörkun deliskipulagsræðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara og blakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útfærsla úr blakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkad yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Hjólasterð, leiðbeinandi
- Djúpgámur (endun/innsla)
- Spræmstúðvar
- Leikaræði
- Kennileiti
- Groður, leiðbeinandi
- Vatnarsló i götu
- Regnrognarðar, leiðbeinandi



Lóð O, mkv. 1:1000



Snið a-a, mkv. 1:1000

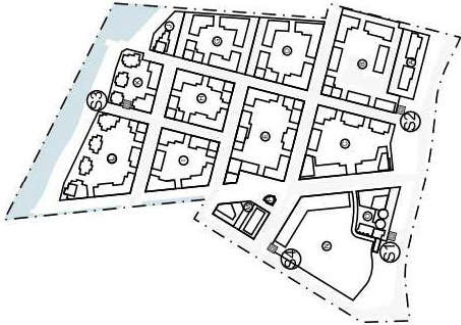


Snið b-b, mkv. 1:1000

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 lóðarhagar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

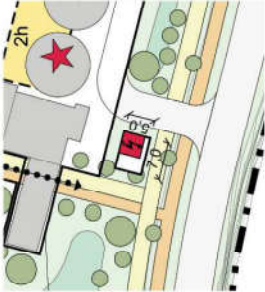
LÓÐ S

Lóð S1:	Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hámarkshæð bygginga:	3,2m
Heildarstærð lóðar:	35 m ²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar - A+B rými:	30 m ²
Lóð S2:	Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga:	3,2m
Heildarstærð lóðar:	35 m ²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar:	30 m ²
Lóð S3:	Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga:	3,2m
Heildarstærð lóðar:	35 m ²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar:	30 m ²
Lóð S4:	Starfsemi / notkun: Dreifistöð
Hæð bygginga:	3,2m
Heildarstærð lóðar:	35 m ²
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar:	30 m ²

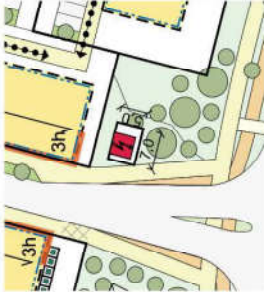


SKÝRINGAR:

- Almórkun deliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingareitur kjallara og bílajakallara
- Bundin byggingarlína
- Mænisstefna
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Kvæð um gönguleið
- Inn- og útteyrsla úr bílajakallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkad yfirborð
- Gönguástigur
- Hjólástigur
- Bílastæði
- Djúpgámur (endun/rmsla)
- Spernstöðvar
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnarsló i götu
- Regnagarðar, leiðbeinandi



Lóð S1, mkv.1:1000



Lóð S2, mkv.1:1000



Lóð S3, mkv.1:1000



Lóð S4, mkv.1:1000

5 SKIPULAGSUPPDÆTTIR - SKILMÁLAR

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