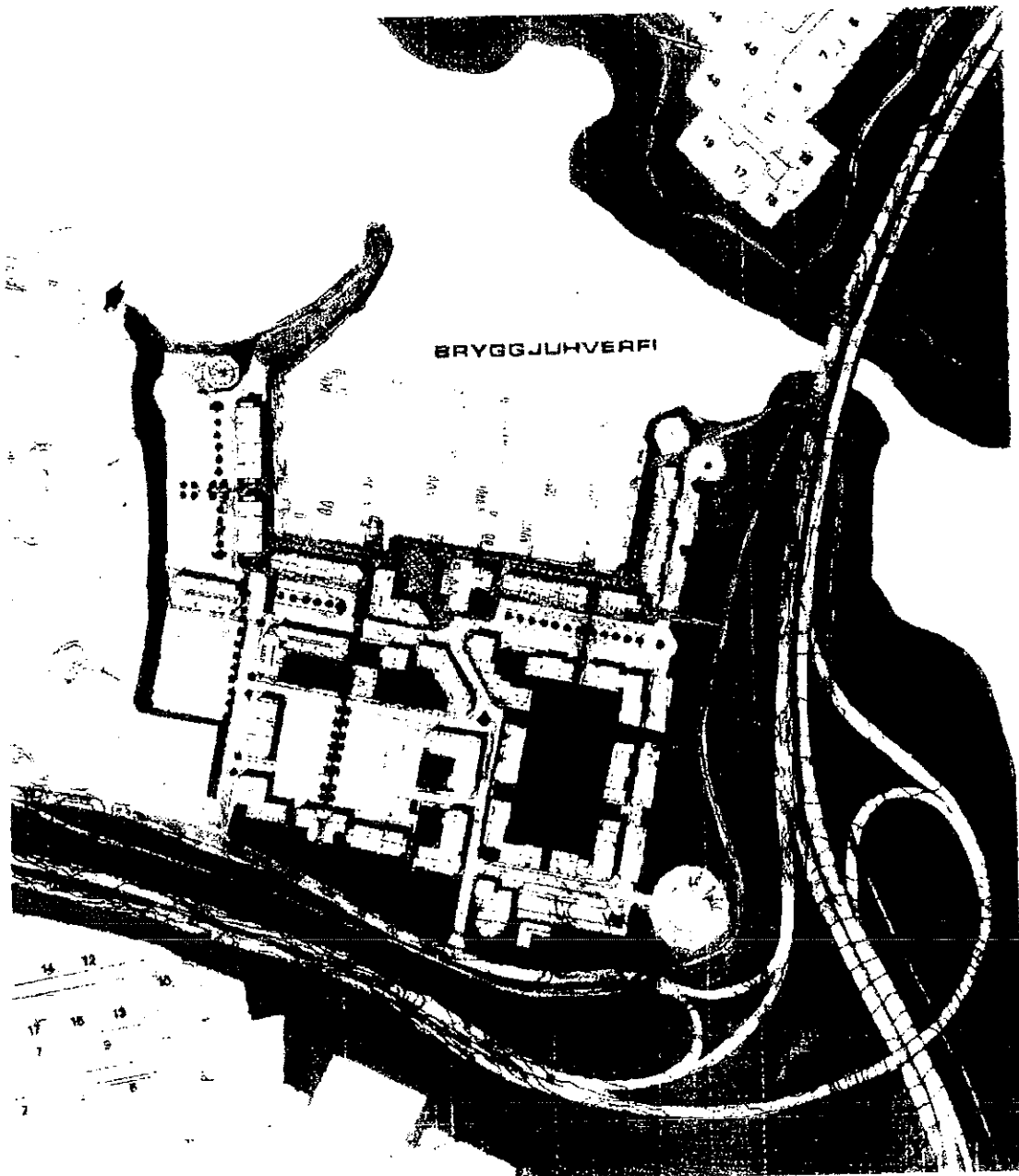


Bryggjuhverfi í Grafarvogi

Íbúða- og athafnasvæði
Staðgreinir 4.023

Skipulagsskilmálar



Samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd: 29. september 1997
Samþykkt í borgarráði: 30. september 1997

Höfundur: Björn Ólafs, arkitekt, París
Útgefandi: Björgun ehf.

BRYGGJUHVVERFI

Skilmálar

Hverfinu er skipt í 4 einingar:

1. Hafnarbakkar
2. Naustabryggja
3. Garður
4. Atvinnusvæði

I. Ákvæði sameiginleg fyrir allt svæðið:

- I. 1. Teikningar húsa
Björgun ehf. afhendir byggjanda lista arkitekta, sem hún mælir með sem höfundum húsa. Byggjandi getur valið arkitekt utan listans, en hann sé þá samþykktur af Björgun ehf.
Teikningar húsa verði lagðar fyrir Björgun ehf. til samþykktar áður en þær eru lagðar fyrir byggingarnefnd Reykjavíkurborgar.
- I. 2. Almennar óskir um útlit húsa bryggjuhverfi eru byggðar á því að Bryggjuhverfi er hugsað sem hverfi með sterkum heildarsvip. Innan þeirra marka er óskað eftir fjölbreytni í lögun og lit. Íbúðarhús í fjölbýli verði teiknuð þannig að skýrt komi fram hvert stigahús, sem myndi sjálfstæða augljósa einingu. Hönnun innganga í hús verði mjög vönduð og þeir hver með sínu sniði, svo augljóst sé. Útlit verði fíngert í mælikvarða og varast skal stóra lokaða fleti og þykka þakkanta.
- I. 3. Viðburðir, tákn eru merkt á skipulagsupphrátt. Hér er um að ræða byggingarhluta sem sjást úr fjarlægð eða úr meiri en 100 m fjarlægð. Á teikningum ber að tjá þessa hluti greinilega og að þeim verði smáatburðir í landslagi hverfisins.
- I. 4. Girðingar, hurðir bílageymslna
 - Girðingar eru leyfðar til að afmarka forgarða og leiksvæði frá gangstéttum og/eða götum. Girðingar þessar verði 100 cm háar hámark, teiknaðar í samræmi við arkitektúr hvers húss og komi fram á byggingarnefndarteikningum.
 - Girðingar milli lóða til einkanotkunar og milli þeirra og sameiginlegra garða eru leyfðar, háð sömu ákvæðum. Hámarkshæð 60 cm. Óskað er eftir einföldum girðingum úr dekktu timbri.
 - Hurðir bílageymslna á jarðhæð verði í samræmi við arkitektúr hvers húss og efni þeirra og litur skilgreind.

I. 5. Lögum húsa

- Á skipulagsupprætti eru afmarkaðir reitir sem byggja má á. Gólf byggingar getur þakið heilan reit.
- Fastar byggingarlínur eru sýndar á upprætti. Byggingar fylgi nákvæmlega línunum þessum. Þó er leyft á jarðhæð að 30% úthliðar mest sé inndregin, og á efri hæðum að 50% úthliðar fari út fyrir línu - 120 cm hámark.
- Hámarkshæð húsa á þakbrún er sýnd á skipulagsupprætti, en lármarkshalli þaks er 25°, hámarkshalli 45°.

I. 6. Útlit, byggingarefni, litir.

- Efri hæðir og þök verði með málmklæðningu (eða timburklæðningu á veggjum). Klæðningar þessar ásamt öllum festingum verði veðurvarðar og ryðvarðar. Klæðning getur verið bárujárn eða - ál með smáum bárum. Áætlaðar klæðningar verði sýndar Björgun ehf. til samþykktar. Frágangur veggja á jarðhæð fer eftir því hvar bygging er í hverfinu, og er tekið fram í hverjum kafla II III IV.
- Litir eru ákveðnir á byggingum sem mestu máli skipta í heildarútliti. Aðrar byggingar fylgi litrófi (10 eða 12 litir eða litarsamstæður). Allir byggingarhlutar utanhúss fylgi litrófi, þ.e. veggir, gluggar og þök. Aðrir smærri byggingarhlutar eru að frjálsum vali.

II. Ákvæði eingöngu fyrir hús á hafnarbakka (hús 1 til 40)

- II. 1. Útlit jarðhæðar: Engir burðarveggir verði á jarðhæð að höfn, í húsum 2 til 8 þannig að opna megi úthlið og starfsemi opin almenningi geti sest þar að. Endar burðarveggja sem sjáanlegir eru verði klæddir harðri klæðningu úr varanlegu efni samkvæmt litrófi. Hús 1, 9 og 10 sem eru hrein skrifstofu- eða íbúðarhús þurfa ekki að hlýða þessu ákvæði.
 - Á þökum mega vera þakgluggar og kvistir eru leyfðir á 40% þaklengdar
 - Ekki skulu þök enda á gafli, þar sem hann mundi skyggja á sól í húsi á móti.
- II. 2. Fjórar byggingar nr. 1, 5, 6 og 10 ber að líta á sem undartekningar, þ.e. þær sem eru við torg og við enda hafnar. Þakbrún er hærri, 900 cm. Lóðréttir byggingarfletir geta farið yfir 900 cm, kvistir, þakgluggar og gaflar á torghúsum.
- II. 3. Litir: Hafnarbakkar og hús við þá skipta mestu máli í heildarútliti hverfis. Litróf er ekki nægjanlegt til að útlit heppnist og fylgir því litróf hverju húsi. Þar er sagt fyrir um lit og efni veggja, þaks, glugga en ekki smærri eininga. Vilji byggjandi breyta litrófi húss eða efni, verður honum boðið annað litróf eða hann gerir litróf og leitar samþykkis Björgunar ehf..

II 4. Notkun húsa:

- a. Hús við torg no 5 og 6 hafa verslun eða veitingahús á þeim hluta jarðhæðar er snýr að torgi og sjó í senn.
Á öðrum hlutum jarðhæðar getur verið sama starfsemi, eða íbúðir og rými tengt íbúðum. Á efri hæðum eru íbúðir. Hægt er að tengja íbúð á annari hæð verslunarrými á jarðhæð. Byggjandi er ábyrgur fyrir vörn hljóðmengunar milli verslunar- og veitingarstaða annarsvegar og íbúða hinsvegar, og skal hann sýna nákvæmlega aðferðir sem hann notar til að ná fullkomnum árangri.
- b. Atvinnu eða verslunarhúsnaði er á vesturbakka hús nr. 1, 2 og 3.
- c. Hús nr. 4, 7 og 8: Íbúðarhús, atvinnu eða verslunarhúsnaði mögulegt á jarðhæð.
Öll hljóðmengun er bönnuð, þ.e. kvöldstarfsemi, og notkun hávaðaskapandi tækja.
- d. Hús nr. 9 og 10: Hrein íbúðarhús.

III. Ákvæði eingöngu fyrir hús við Naustabryggju.

- III 1. Útlit jarðhæðar. Allar úthliðar sem snúa að Naustabryggju: Sjá II 1. Í þeim geta komið verslun og þjónustustarfsemi og þar verði inngangur efri hæða. Engin lokuð rými séu að stræti, og séu þau nauðsynleg á jarðhæð skulu þau vera við hliðargötu eða á bakhlið.
Hús sem merkt eru Í + A á skipulagsupprætti geta haft atvinnuhúsnaði á jarðhæð
Útlit jarðhæðar er hluti af útliti hvers húss. Allir stólpur, bitar, súlur, skyggni og svo inngangar húsa eru teiknaðir vandlega af arkitekt hússins og litð á þau sem varanlega hluta hússins. Einingar þessar móta ramma utanum glugga verslana eða fyrirtækja. Þeir geta verið hannaðir af arkitekt hússins eða af öðrum aðila.
- III 1.1. Búðargluggar komi í op milli varanlegra hluta úthliðar. Komi þeir í línu sem er 10 til 30 cm. aftan við húsalínu. Líta skal á hvern búðarglugga sem sjálfstætt verk í föstum ramma. Allar einingar sem fylgja þessum gluggum, eins og skylti, ljósabúnaður og skyggni skulu koma fram á teikningum, og engin þeirra fari út fyrir rammann. Vilji verslun eða fyrirtæki nota ógagnsæ efni í hluta glugga verði þeim nákvæmlega lýst, og Björgun ehf. samþykki efni og liti. Notkun efna og lita er frjáls með eftirtöldum undantekningum:
 - Ólitaðir álguggar
 - Hvítir, ljósir eða drapplitaðir fletir stærri er 0,25 m²
 - Ljósaskylti á grunni í sömu litum.
- III 2. Litir, efni. Með skipulagsupprætti fylgir litróf sem gildir fyrir Naustabryggju. Ekki er ákveðinn litur hvers húss. Þó getur Björgun ehf. farið fram á að breyta litavali, sé það of einhæft.

IV. Ákvæði eingöngu fyrir hús við garð.

- IV 1. Notkun húsa: Hrein íbúðabyggð. Leyft er að byggja sambyggð hús í sama anda og við hafnarbakka eða hvaða tegund af fjölbýli sem óskað er eftir.
- IV 2. Um liti og efni eru sömu reglur og fyrir Naustabryggju
- IV 3. Garður: Íbúðir þessar njóta beins sambands við garð sem er um hálfur hektari. Hver íbúð á jarðhæð hefur minnst 6 metra djúpa lóð til einkaafnota. Gróðurbelti er milli lóða og miðju garðsins sem er sameiginlegur. Þar verði að hluta leiksvæði fyrir börn, sem hannaður yrði í samráði við viðkomandi aðila.

V. Ákvæði eingöngu fyrir atvinnuhúsnæði: Hús nr. 11, 12, 14, 15, 15' og 16.

- V 1. Notkun húsa: Hús sem merkt er A á skipulagsuppdrætti eru atvinnuhúsnæði. Þegar hefur verið fjallað um þau sem standa á hafnarbakka (sjá II. 4). Í húsum þessum verði eingöngu atvinnurekstur. Kvöldstarfsemi er leyfð í húsum no. 15' og 16.
- V. 2. Um liti og efni eru sömu reglur og fyrir Naustabryggju.
- V. 3. Á uppdráttum húsa verði sýndar allar girðingar og föst tæki á lóð.
- V. 4. Óleyfilegt er að hafa utanhúss sopp, gáma, umbúðir, vélar og tæki sem ekki eru í notkun. Ekki má nota lóðir sem geymslusvæði.

27.06.1997

BRYGGJUHVRFI ÍBÚDIR BÍLASTÆÐI

H:HÚS	KRÖFUR	BÍLAGEYMSL.	BÍLAGEYMSL.	STÆÐI	ALLS
Í:ÍBÚDIR	BORGAR	JARÐHÆÐ	KJALLARA	UTANHÚSS	
FIÍBÚÐ	30	20	0	10	30
28 I	56	9	0	47	56
23 I	46	0	0	53	53
9 H	27	18	0	9	27
4 H	12	8	0	4	12
14 H	42	26	0	16	42
12 I	24	12	0	12	24
31 I	62	0	31	31	62
26 I	52	0	26	27	53
13 I	26	0	0	26	26
12 I	24	4	0	21	25
22 I	44	8	0	35	43
19 I	38	4	15	20	38
16 I	32	0	16	16	32
14 I	28	0	14	14	28
7 H. 216 I.	643	109	102	341	552
253 ALLS		19,70%	18,50%	61,80%	100%

BRYGGJUHVRFI
 ATVINNUHÚSNÆÐI - BÍLASTÆÐI
 ATVINNUHÚSNÆÐI ER Í HÚSUM MERKT
 1,2,3,11,12,14,15,15.1,16 Á UPPDRÁTTUM

N*	FERMETRA	KRÖFUR	M2	ALLS	Á LÖÐ	ATHUGARSEMDIR
		BORGAR	50			
1	2.525 M2	51				
2	2.279 -	46		132	154	1 STÆÐI / 42.4 M2
3	1.725 -	35				
11	1.215 -	25			34	1 STÆÐI / 36.2 M2
12	3.182 -	64				1 STÆÐI / 36.2 M2
14	2.950 -	59			68	1 STÆÐI / 43.4 M2
15	2.950 -	59		154	173	1 STÆÐI / 44.4 M2
15	4.730 -	95				
16	8.55 -	17			24	1 STÆÐI / 36.2 M2
	22.412 M2	451			541	

*- ALLS ERU 90 STÆÐUM FLEIRI EN BORGIN KREFST, EÐA 20 % FLEIRI.
 . - Á BÍLASTÆÐI HÚSA 11,12,16 VÆRI HÆGT AÐ BREYTA 39 STÆÐUM Í
 BÁTASTÆÐI.
 16 STÆÐI VIÐ TANGABRYGGJU ERU EKKI TALIN MEÐ.
 SÉU ÞAU TALIN, ER Á SVÆÐINU 1 STÆÐI Á 39 M3 GÓLFFLATAR.