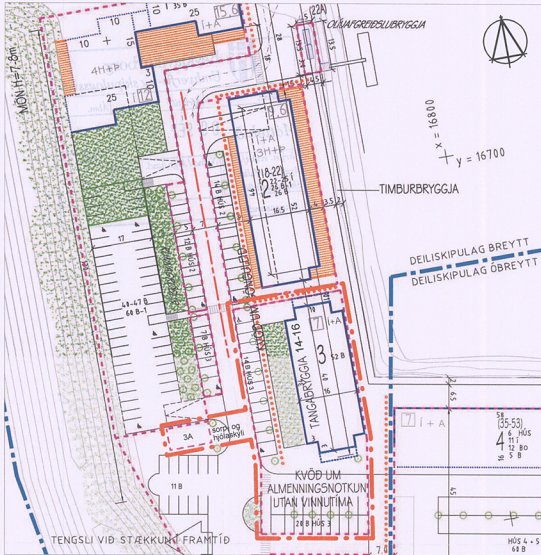


Breytingar á deiliskipulagi Bryggjuhverfis vegna Tangabryggju 14-16 (hús nr. 3) staðgreinir 0-1-4023101



Gildandi deiliskipulag hluta Bryggjuhverfis við Grafarvog vegna Tangabryggju 14-16 kvardi 1:1.000 (uppdráttur breytist ekki)
samþykkt af skipulagsfulltrúa 22. mars 2013
auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 2. apríl 2013

Greinargerð:

Deiliskipulag fyrir Bryggjuhverfi við Grafarvog var fyrst samþykkt í borgarráði 08.07.1997. Samkvæmt því var gert ráð fyrir íbúðarhúsum í austurhluta hverfisins og við smábátahöfnina sunnan- og austanverða. Á vestrhluta hverfisins þ.m.t. vesterst við smábátahöfnina var gert ráð fyrir atvinnuhúsum. Húsið að Tangabryggju 14-16 er staðsett við vesterstöðu smábátahöfnina (samþykkt 12.11.1998) og byggt til samræmis við upphaflegt deiliskipulag, sem skrifstofu- og/eda þjónustuhús.

Deiliskipulag vestrhluta svæðisins var breytt með samþykkt borgarráðs þann 06.08.2009 (útgáfa 2: deiliskipulagsbreyting fyrir lóðir við Tangabryggju og Naustabryggju 15B, 17-19, 31-33 þann 26.08.2009). Með breytingunni var leytt að reisa íbúðarhús á öbygðum atvinnuhúsalöðum. Með þeirri breytingu var hús Tangabryggja 14-16 eina atvinnuhúsið í hverfinu. Atvinnuhúsið að neðstu hæð hafði af og til verið nýtt sem slíkt frá byggingu hússins, en efrri hæðir höfu alla tíð staði ónotaðar. Höfundur deiliskipulags og hönnuður húss er Björn Ólafur arkitekt.

Með deiliskipulagsbreytingu sem gerð var á Vinnustofnunni Pverá með samþykki Björns Ólafs og samþykkt var af skipulagsfulltrúa 22. mars 2013 var notkunarheimildum á lóðinni breytt úr hreinu atvinnuhúsnæði í að vera blandað atvinnu- og íbúðarhúsnæði I+A. Íbúðir væru á efrri hæðum, að hámarki 16 íbúðir, og atvinnustarfssemi á neðstu hæð. Geymslur fyrir íbúðir voru heimilaðar við innanga íbúða á jarðhæð. Einnig var með breytingunni gerð ný lóð fyrir sorp- og hlýskilyli merkt 3A, og atmarkaðir byggingarreitur fyrir lyftur utan núverandi byggingarreitis. Staði fyrir fatlaða voru sýnd við innanga íbúða. Garður milli byggingar og bílastæða var skilgreindur sem innangangsvæði neðstu hæðar. Bar að sýna nákvæma hönnun hans á byggingarleyfisuppráttum. Bílastæði voru skilgreind 52 staði fyrir húsið. Vanda skyldi til hönnunar.

Gildandi sérskiilmálur Tangabryggju 14-16, hús 3, samþykktir af skipulagsfulltrúa 22. mars 2013:

- Húsið verði skilgreint sem íbúðar- og atvinnuhúsnæði, I + A.
- **Á 1. hæð hússins (jarðhæð) skal áfram vera atvinnuhúsnæði, ásamt innngöngum íbúða.**
- Geymslur fyrir íbúðir eru heimilaðar við innanga á jarðhæð. Skipta má hæðinni í sjálfstæðar einingar með sér inngangi í hvert rými. Gluggaog á 1. hæð verða flest af sömu stærð og er nú, en endurhönnuð til samræmis við brytta notkun.
- Á efrri hæðum hússins verði íbúðarhúsnæði. Heimilt er að gera svalir utan núverandi byggingarreitis og lyftur innan afmarkaða byggingarreita.
- **Fjöldi íbúða verði að hámarki 16 íbúðir.**
- Pak hússins verði óbreytt, en heimilt er að breyta þakluggum í flati þaksins.
- Lóð húss og bílastæði eru óbreytt en utan lóðar er afmörkuð lóð fyrir sorpskýli og skýli fyrir reihöjli, merkt 3A, og er hún 65 m² að stærð. Skýlið má fylla út í lóð eða vera aðskilið fyrir sorp og hjól, hámarkshæð 3,50 m. Vanda skal til hönnunar. Staði fyrir fatlaða eru sýnd við innanga íbúða. Garður milli byggingar og bílastæða er innangangsvæði 1. hæðar. Bar að sýna nákvæma hönnun svæðisins á byggingarleyfisuppráttum.

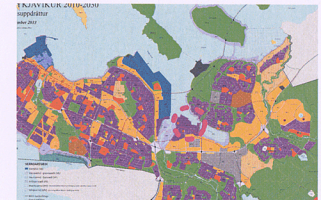
Að öðru leyti gilda ákvæði eldri deiliskipulagsuppráttar og eldri skilamála.

DEILISKIPULAGSBREYTING PESSI:

Gildandi deiliskipulagsuppráttur breytist ekki við þessa deiliskipulagsbreytingu, sem varðar einungis fæltitraða sérskiilmála. Eftirtírandi atíróð sérskiilmála brestast:

- Húsið er áfram skilgreint sem íbúðar- og atvinnuhúsnæði I+A, en sú breyting er gerð að á jarðhæð, sem skipta má upp í allt að fimm einingar, er heimilt að hafa hvort heildur er íbúðar eða atvinnuhúsnæði.
- **Fjöldi íbúða í húsinu verði að hámarki 21 íbúðir.**

Að öðru leyti gilda ákvæði eldri deiliskipulagsuppráttar og eldri skilamála.



Yfirritsmynd yfir gildandi aðalskipulagi 2010 - 2030 (hluti) staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi staðgreinir 0-1-4023101 póstrúmer 110



skýringar

A	ATVINNUNÆÐI	—	MÖRK ELDRI DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
B	SERPSTOFUR EINGÖNGUR	—	MÖRK BYGGINGARRÉISIS KJALLARA
I + A	ÍSINGARGÆR MEÐ ATVINNUNÆÐI	—	ÍSINGARGÆR
J	JARÐHÆÐ	—	ÍSINGARGÆR
K	ÍSINGARGÆR	—	ÍSINGARGÆR
L	HÉÐ Á DABÖND	—	KYÐI UM GÖNGLEIÐ
M	BÍLASTEÐ UTANÓSS	—	BÍLASTEÐ
N	BÍLAGSVEILA	—	BÍLAGSVEILA
O	BYGGILEIÐ RETIR	—	BYGGILEIÐ
P	HÖL	—	HÖL
Q	HÖL	—	HÖL
R	HÖL	—	HÖL
S	HÖL	—	HÖL
T	HÖL	—	HÖL
U	HÖL	—	HÖL
V	HÖL	—	HÖL
W	HÖL	—	HÖL
X	HÖL	—	HÖL
Y	HÖL	—	HÖL
Z	HÖL	—	HÖL

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengin hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010

var samþykkt í deiliskipulagsþann 17. okt. 2014

Tillagan var grenndarkynnt frá 12. sept. 2014

með athugasemdafrest til 10. okt. 2014

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann 13. nov. 2014

Björn Ólafur



Vinnustofnan Pverá ehf.
Skólavörðungsstíg 12-101 Reykjavík • sími 5514406 • skrifstofa@vinnustofnan.is
Váldis Björnsson arkitekt FAI • Gunnar Ingvar Ragnarsson verkfr. PVFI

hámað:	VB	teikning:	1.0
teiknað:	ML	verknúmer:	1.162
yfirlit:	VB	dag:	20.08.2014