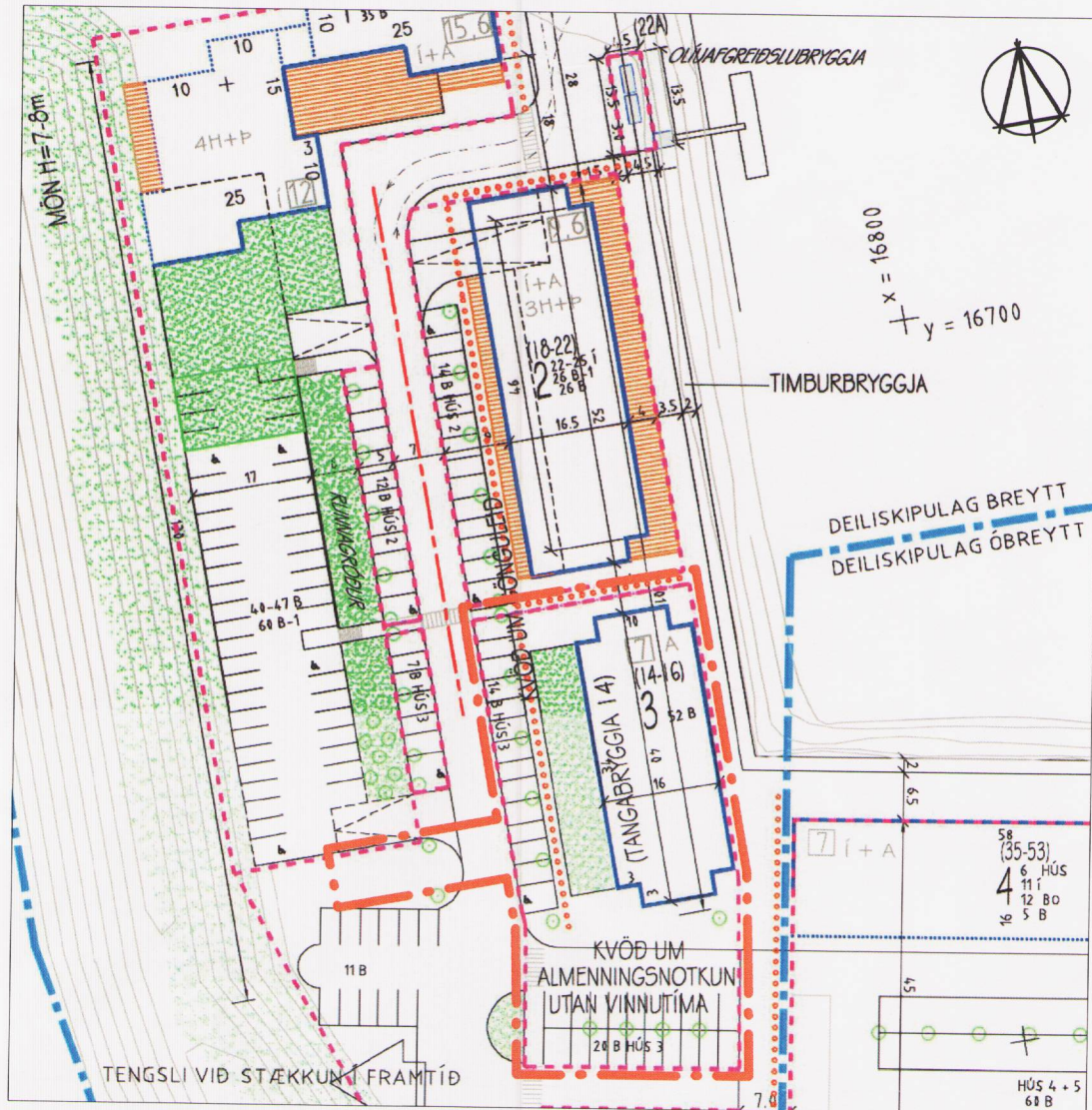
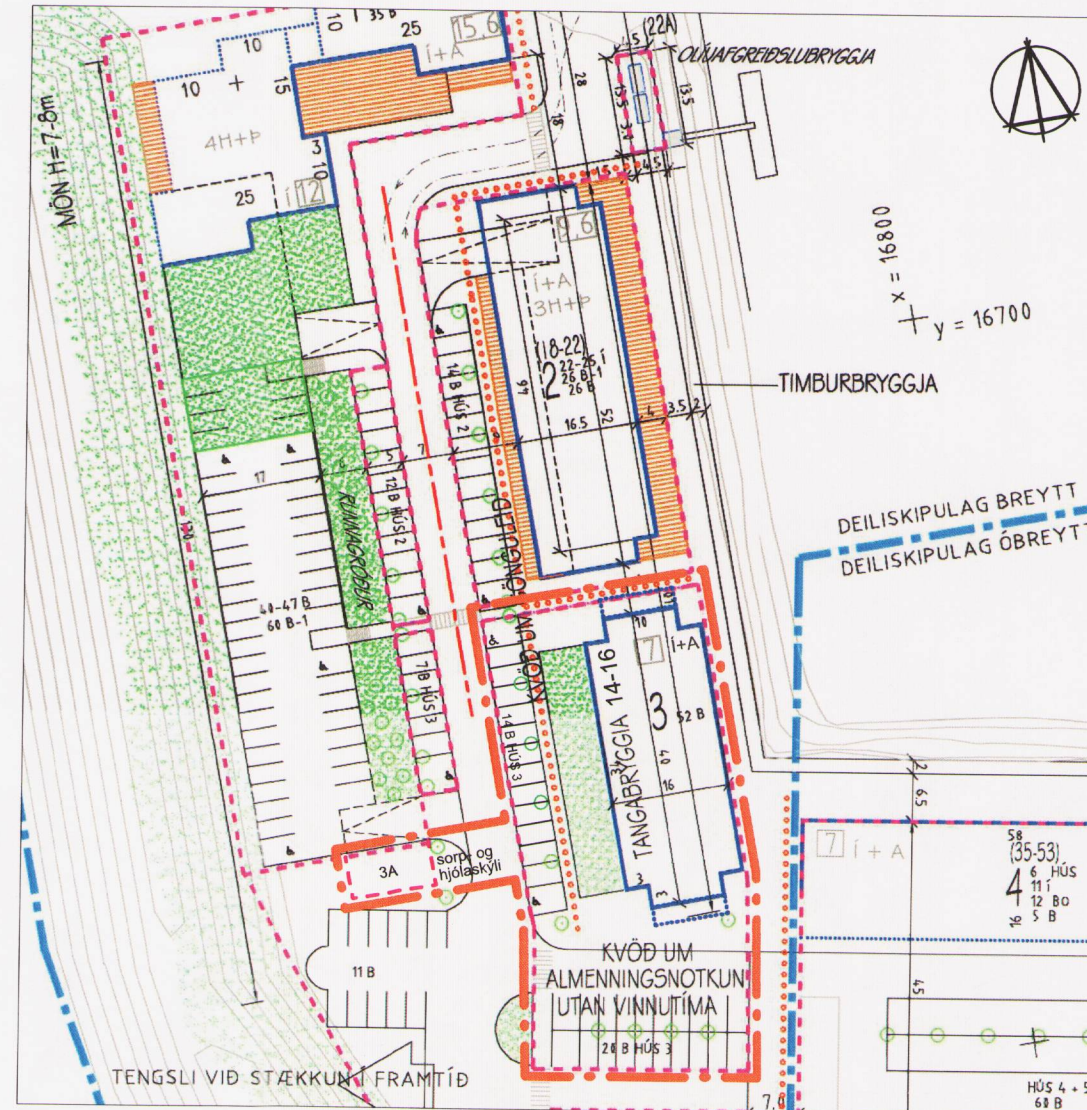


# Breytingar á deiliskipulagi Bryggjuhverfis vegna Tangabryggju 14-16 (hús nr. 3)



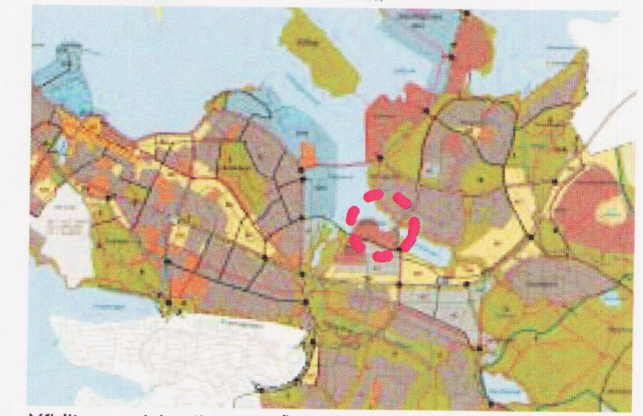
Gildandi deiliskipulag Bryggjuhverfis við Grafarvog (hluti) samþykkt í borgarráði 06.08.2009

kvarði 1:1.000

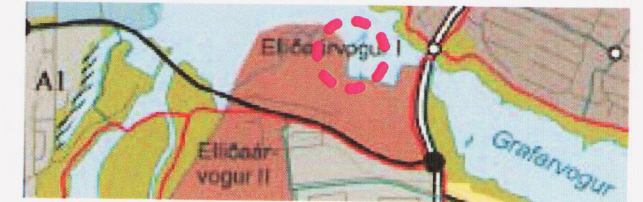


Breytt deiliskipulag vegna Tangabryggju 14-16

kvarði 1:1.000



Yfirlitsmynd úr gildandi aðalskipulagi 2001 - 2024 (hluti) staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi staðgreinir 0-1-4023101 póstnúmer 110



staðsetning svæðis blönduð byggð

skýringar

A	ATVINNHÚSNÆÐI	—	MÖRK ELÐRI DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
S	SKRIFSTOFUR EINGÖNGU	—	MÖRK BYGGINGARREITS KJALLARA
I + A	ÍBÚÐARHÚS MEÐ ATVINNHÚSNÆÐI Á JARÐHÆÐ	—	LÓÐARMÖRK
I	ÍBÚÐARHÚS	—	GARÐUR
H	HÆÐ Á ÞAKBRÚN	—	KVÖÐ UM GÖNGULEIÐIR
B	BÍLASTÆÐI UTANHÚSS	—	PAKSVALAR 1. HÆÐ
B0	BÍLAGEMYSLA	—	INNKYRSLA Í BÍLAKJALLARA
B-1	BÍLAGEMYSLA Í KJALLARA	—	KVÖÐ UM TRJÁGJÖÐUR
BY	BYGGILEIR REITIR	—	Kvöld öll frá sem sýnd eru á uppráttum.
FD	FÖST HÚSALÍNA	—	AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
OB	ÖBUNDIN BYGGINGALÍNA	—	AFMÖRKUN BYGGINGARREITS FYRIR LYFTUR
V	VIBBURÐUR TÁKN	—	
(1/2)	GÖTUNÚMÉR HÚSA		
X	NÚMÉR HÚSA Á SKIPULAGSUPPRÁTTI		

## SAMPYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010

var samþykkt í Borgarráði þann 31. jan. 2013

og á embættisf. skipulagshæð þann 22. mars 2013

Tillagan var auglýst frá 8. febrúar 2013

með athugasemdafresti til 22. mars 2013

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann 16. jan. 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 vesturhluta hverfisins þ.m.t. vestanvert við smábátahöfnina var gert ráð fyrir atvinnuhúsum. Húsið að Tangabryggju 14-16 er staðsett við vestanverða smábátahöfnina (samþykkt 12.11.1998) og byggt til samræmis við upphaflegt deiliskipulag, sem skrifstofu- og/eða þjónustuhús. Höfundur deiliskipulags og hönnuður húss er Björn Ólafsson arkitekt og er hann samþykktur deiliskipulagsbreytingu þessari.

Deiliskipulagi vesturhluta 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 leyft að reisa íbúðarhús á óbyggðum atvinnuhúsalóðum.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er húsið Tangabryggja 14-16 eina atvinnuhúsið í hverfinu. Atvinnuhúsnæði á neðstu hæð hefur af og til verið nýtt sem slíkt frá byggingu hússins, en efri hæðir hafa alla tíð staðið ónotaðar.

## Gildandi sérskilmálar fyrir Tangabryggju 14-16, hús 3:

Lóð Tangabryggja 14-16 2007 fm  
Hús 3: Hús sem þegar er byggt samkvæmt gildandi skipulagsskilmálum. 1790 fm skrifstofuhús. Leyfileg er starfsemi skv. gr. 2.3  
Bílastæði hússins eru samkvæmt gr. 2.6 þ. e. 52 útistæði, þar af 7 á sérlóð og 11 á götu. Fyrirkomulagi þeirra er breytt frá gildandi skipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að notkunarheimildum á lóðinni er breytt frá því að vera hreint atvinnuhúsnæði í að vera blandað atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Einnig er gerð ný lóð fyrir sorp- og hjólaskýli og afmarkaðir byggingarreitir fyrir lyftur utan núverandi byggingarreits.

## Breyttir sérskilmálar fyrir Tangabryggju 14-16, hús 3:

- Húsið verði skilgreint sem íbúðar- og atvinnuhúsnæði, Í + A.
- Á 1. hæð hússins (jarðhæð) skal áfram vera atvinnuhúsnæði, ásamt inngöngum íbúða. Geymslur fyrir íbúðir eru heimilaðar við innganga á jarðhæð. Skipta má hæðinni í sjálfstæðar einingar með sér inngang í hvert rými. Gluggaop á 1. hæð verða flest af sömu stærð og er nú, en endurhönnuð til samræmis við breytta notkun.
- Á efri hæðum hússins verði íbúðarhúsnæði. Heimilt er að gera svalir utan núverandi byggingarreits og lyftur innan afmarkaðra byggingarreita. Fjöldi íbúða verði að hámarki 16 íbúðir.
- Þak hússins verði óbreytt, en heimilt er að breyta þakluggum í fleti þaksins.
- Lóð húss og bílastæði eru óbreytt en utan lóðar er afmörkuð lóð fyrir sorpskýli og skýli fyrir reiðhjól, merkt 3A, og er hún 65 m<sup>2</sup> að stærð. Skýlið má fylla út í lóð eða vera aðskilið fyrir sorp og hjól, hámarkshæð 3,50 m. Vanda skal til hönnunar. Stæði fyrir fatlaða eru sýnd við innganga íbúða. Garður milli byggingar og bílastæða er inngangssvæði 1. hæðar. Ber að sýna nákvæma hönnun svæðisins á byggingarleyfisuppráttum.

Að öðru leyti gilda ákvæði eldri deiliskipulagsuppráttar og eldri skilmálar.



**Vinnustofan Pverá ehf**

Skólavörðustíg 12 · 101 Reykjavík · sími 5514060 · arkverk@arkverk.is  
Valdís Bjarnadóttir arkitekt FAI · Gunnar Ingi Ragnarsson verkfr. FVFI

hannað: VB teikning: 1.0  
teiknað: ML verknúmer: 1.162  
yfirtarið: VB dags.: 16. jan. 2013

breytt:  
tölvuskrá: Tangabryggja 14-16 deiliskipulagsbreyting.vwx  
kvarði: 1:1.000 á A3 blaði