Breyting á deiliskipulagi lóðanna Mardalur 1-3 og 2-4 í Reykjanesbæ

Greinargerð

Forsendur
Deiliskipulag fyrir 1. áfanga Dalshverfis í Reykjanesbæ var samþykkt í bæjarráði þann 14. júlí 2005.
Lóðirnar Mardalur 1-3 og 2-4 var hluti af því deiliskipulagi og lóðirnar skipulagðar sem 2 parhús á tveimur hæðum.

Með deiliskipulagsbreytingu þessari er óskað eftir breytingum þ.e. að íbúðum verður fjölgað úr tveimur í fjórar. Allar íbúðir verða á einni hæð í stað tveggja áður. Byggingarreitir stækka um 1,5m til suðurs.
Mörk deiliskipulagsins eru lóðarmörk lóða nr. 1-3 og 2-4 við Mardal í Reykjanesbæ. Lóðirnar eru tvær talsins og er stærð skipulagssvæðisins samtals 2.422 m^2.

Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar.

Ekkert á skipulagssvæðinu hefur verndargildi eða gefur tilefni til sérstakrar varúðar.

Markmið og leiðarljós
- Að byggingar móti rólega og heilsteypta götumynd og þægileg garðrými.
- Breytingarnar eru gerðar í ljósi þess að eftirspurn á fasteignamarkaði er eftir minni og hagkvæmari eignum en áður.

Aðkoma og lóð
Lóðirnar hafa aðkomur frá Dalsbraut/Hafdal og Dalsbraut/Sædal.

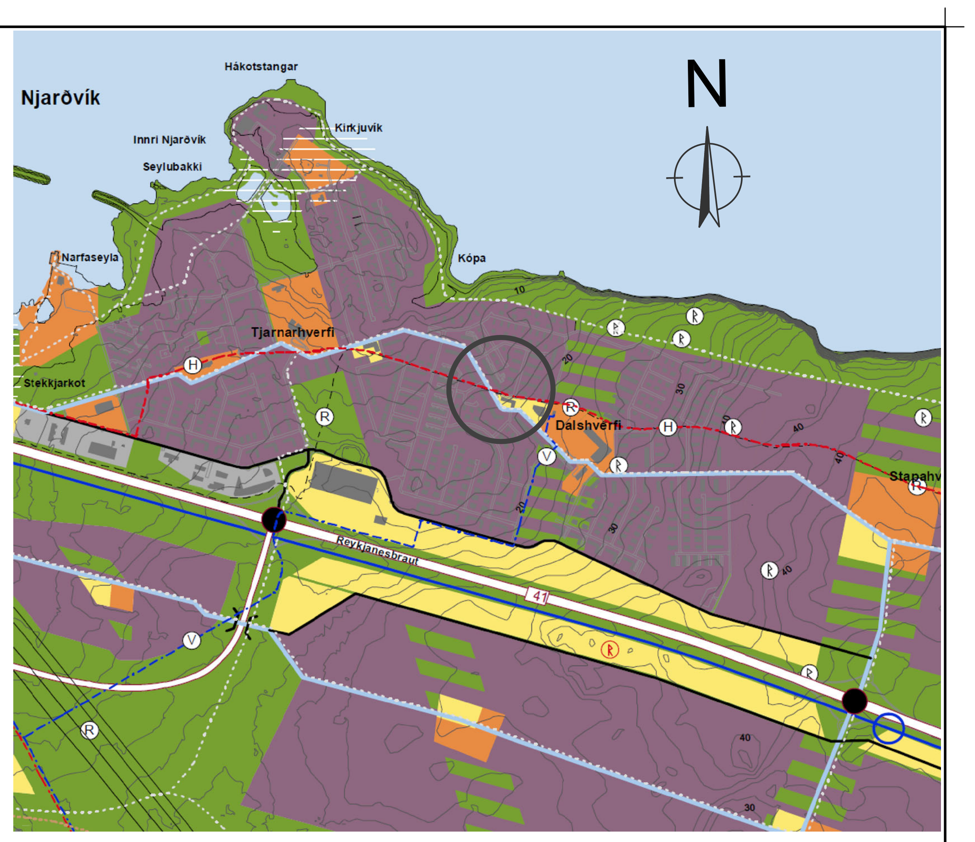
Húsagerð:
Húsgerð er einnar hæða hús, þakþæð verður einhalla eða mænisþak með hámarksþakhalla ≥ 14°. Þakhæðir verða vel innan núverandi hæðartakmarkana.

Hönnun húsa og lóða
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Öll húsin skulu hönnuð sem samræmd heild og teiknuð af sama hönnuði. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

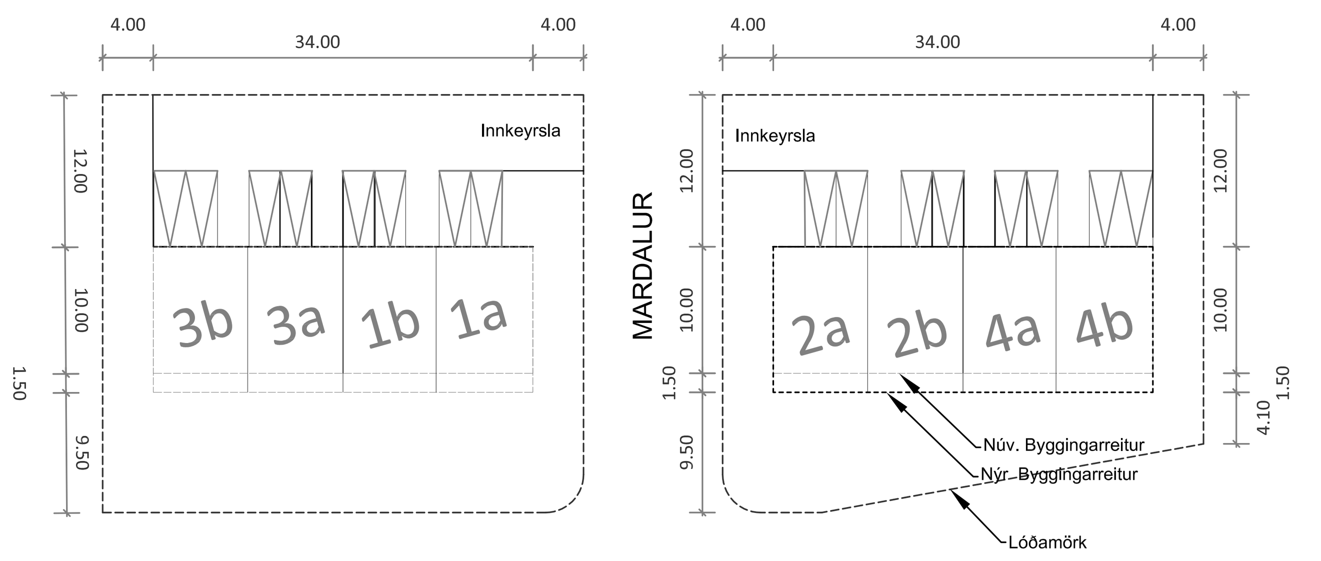
Byggingarreitur
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningu og skulu byggingar standa innan þeirra. Hámarksbyggingarmagn verður 345m^2. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð.
Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum.
Hámarksstærð hvers raðhúss er 345 m^2/ sem skiptist jafnt milli fjögra íbúða. Lóðirnar eru allar álíka stórar, nýtingarhlutfall lóða 0,28 - 0,29.

Bílastæði
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð skv. skilmálateikingu.

Lóðarfrágangur
Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Vegna umferðaöryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 metra hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti húsagötu. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.



ÚR AÐALSKIPULAGI



Skilmálateikning - Mkv. 1:500
Tvö 4.íbúða raðhús á einni hæð.

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGS

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Byggingar
- Bílastæði
- GV Grenndarvöllur

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

____

þann______________________ 20____ og í

______________________________ **þann,**

______________________ **20____.**

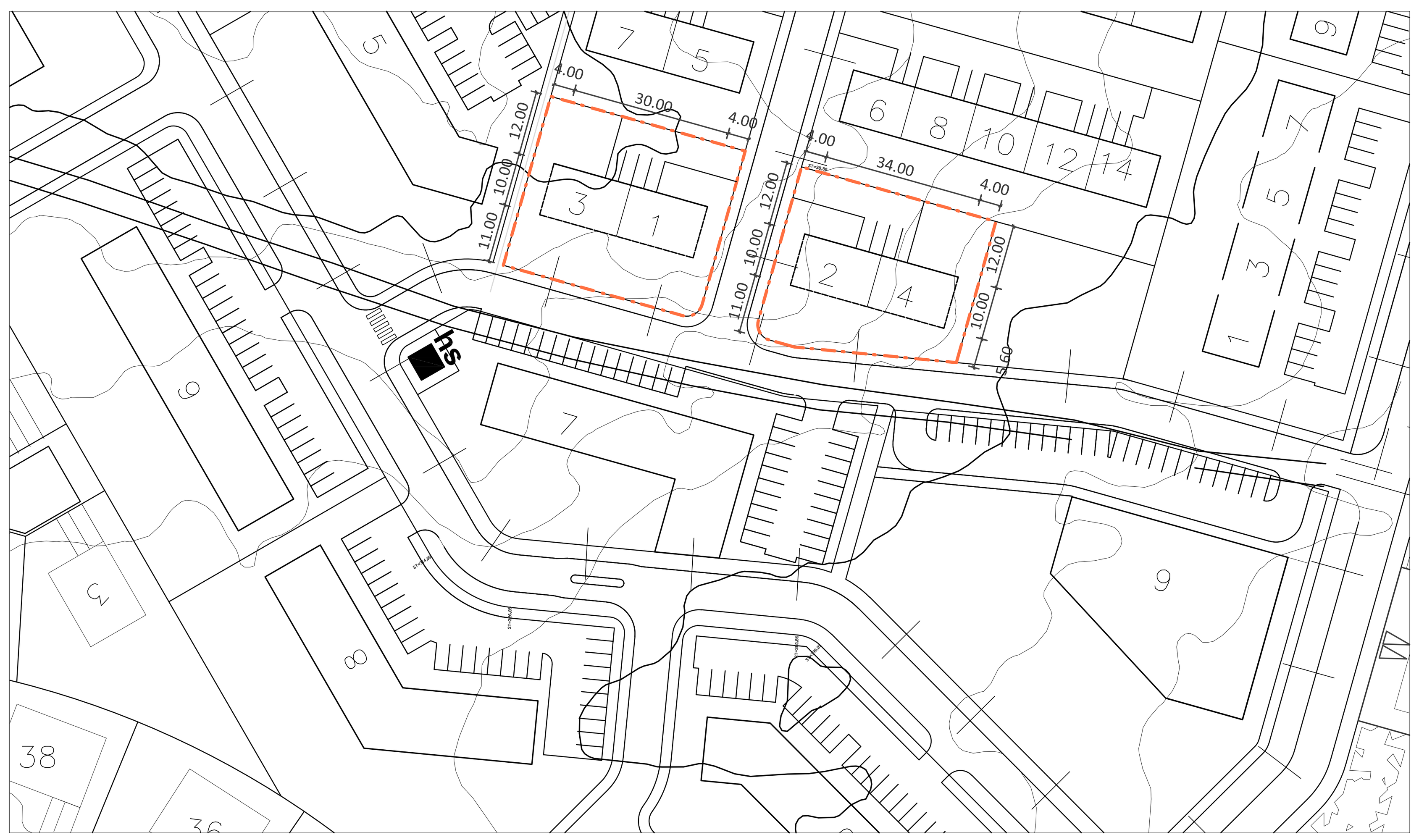
Tillagan var auglýst frá ____________ 20______ með

athugasemdafresti til ____________ 20______.

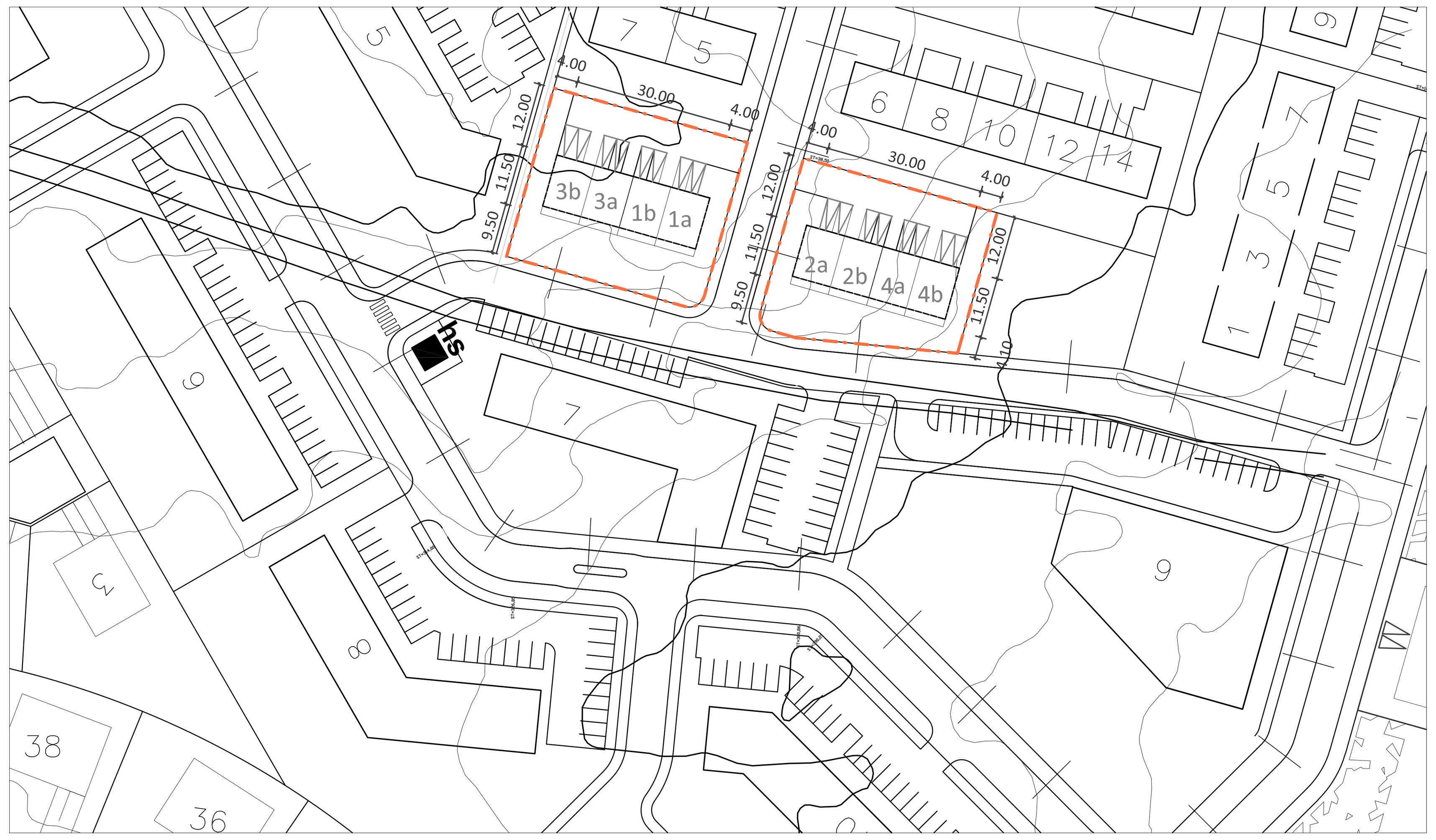
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________________ 20_____.

____

Bæjarstjórinn í Reykjanesbæ.



Afstöðumynd - Fyrir breytingu
Mkv. 1:1000



Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:1000

5		
4		
3		
2		
Útgáfa:		Dags.

Deiliskipulag

Mardalur 1-4 , 260 Reykjanesbæ

Deiliskipulagsbreyting Dalshverfi -	Hannað: GSS Mkv: 1:500 Stærð: A1 Dags: 8.6.2018

Undirskrift hönnuðar:

RISS
VERKFRÆÐISTOFA
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is

Teikning nr: A 19-01
Útgáfa nr: 1

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI