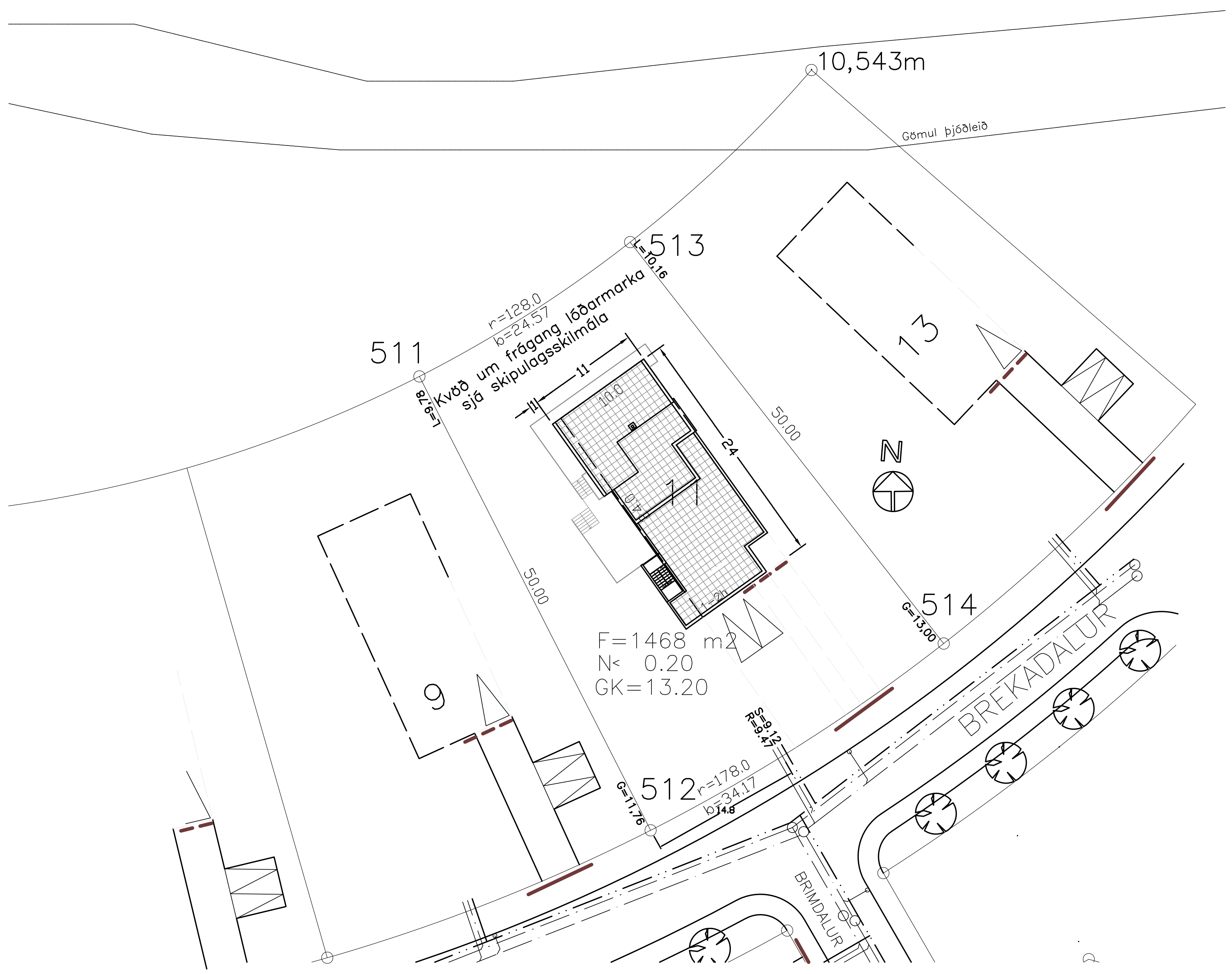


Br. nr.	Dags.	Af.	Breyting
A	10.7.2020	BH	Þak
B			
C			
D			
E			

TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI STOFNUÐ 1965

ARKITEKTAR BYGGINGAFRÆÐINGAR INNANHÚSSHÖNNUÐIR

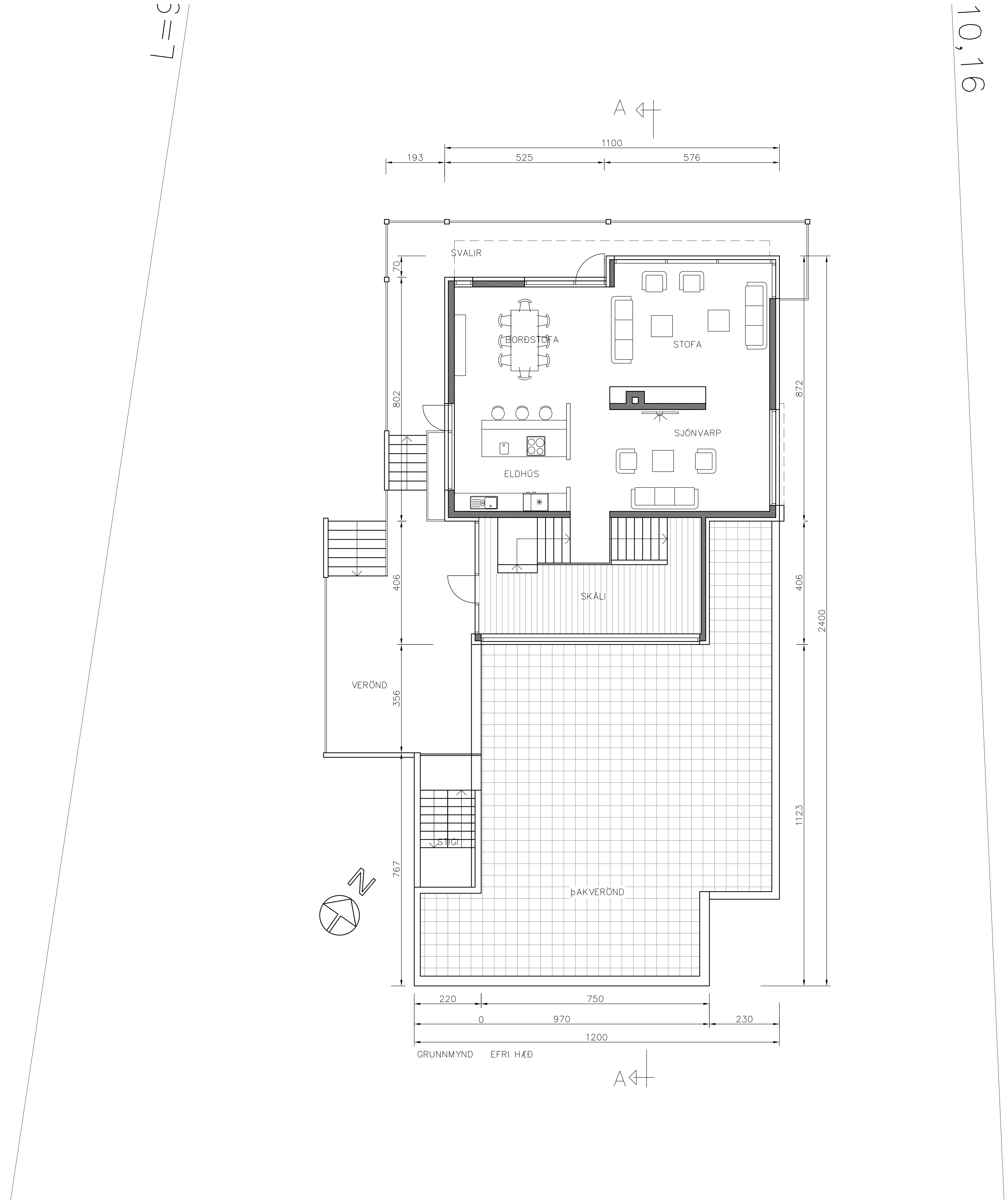
HELGI HJÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
BJÖRN HELGASON BYGGINGAFR. BFÍ
LENA HELGADÓTTIR ARKITEKT FAÍ

ÓÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK
TEL +354 510 2200
FAX +354 510 2201
MAIL to@to.is

HÖ.STJR. :
VERKEFNI : BREKADALUR 11
HEITI : AFSTÖÐUMYND

M: 1:500
T. BH
DAGS. 2. 4. 2020

NR. 1258–1– **1**



GRUNNMYND EFRI HÆÐ

Br. nr.	Dags.	Af.	Breyting
A	10.7.2020	BH	þAK OG SVALIR
B			
C			
D			
E			

TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI STOFNUÐ 1965

ARKITEKTAR BYGGINGAFRÆÐINGAR INNANHÚSSHÖNNUÐIR

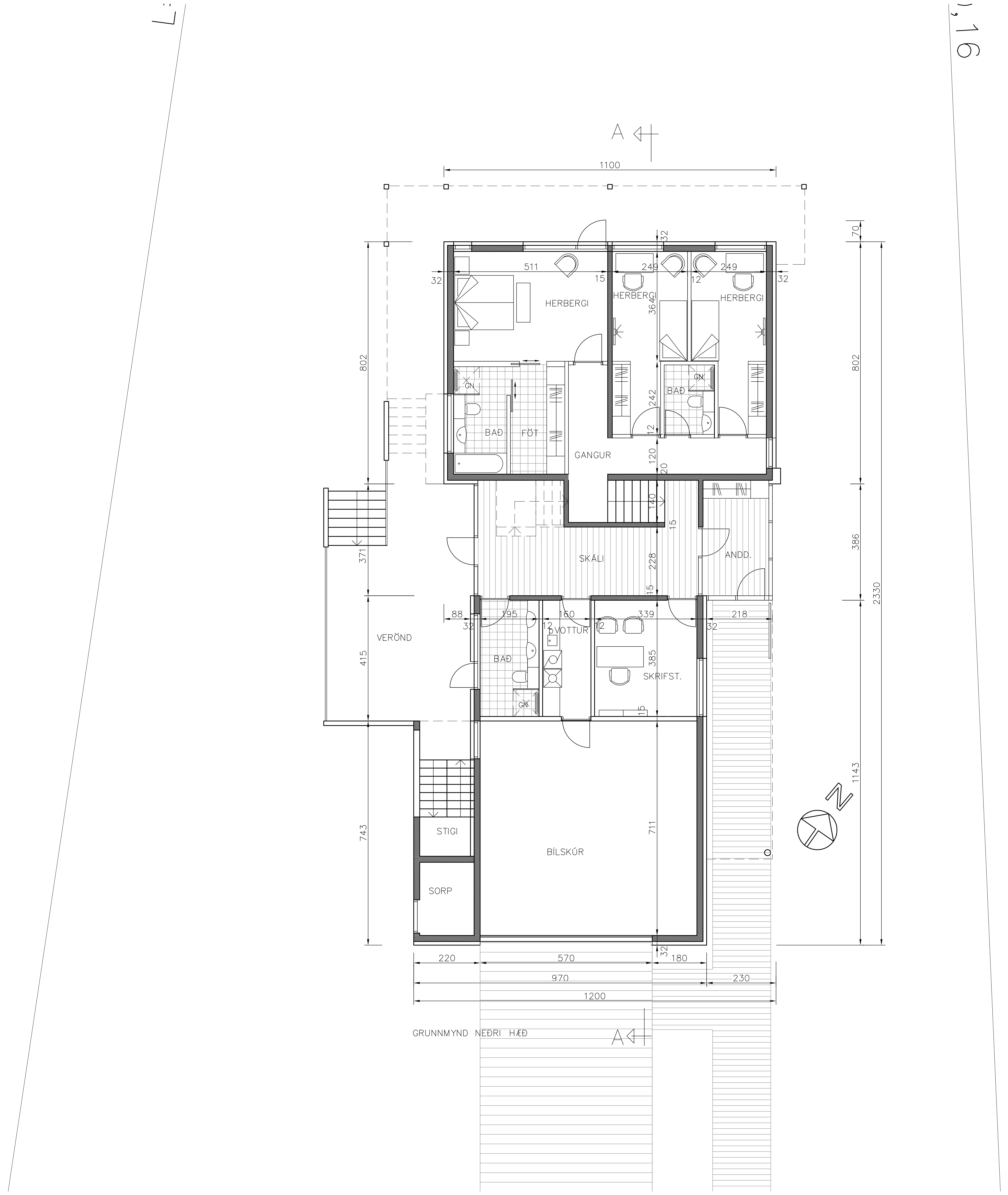
HELGI HJÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
BJÖRN HELGASON BYGGINGAFR. BFÍ
LENA HELGADÓTTIR ARKITEKT FAÍ

ÓÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK
TEL +354 510 2200
FAX +354 510 2201
MAIL to@to.is

HÖ.STJR. :
VERKEFNI : BREKADALUR 11
HEITI : GRUNNMYND EFRI HÆÐ

M: 1:100
T. BH
DAGS. 2. 4. 2020

NR. 1258–1–3



Br. nr.	Dags.	Af.	Breyting
A	10.7.2020	BH	ÞAK OG SVALIR
B			
C			
D			
E			

TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI STOFNUÐ 1965

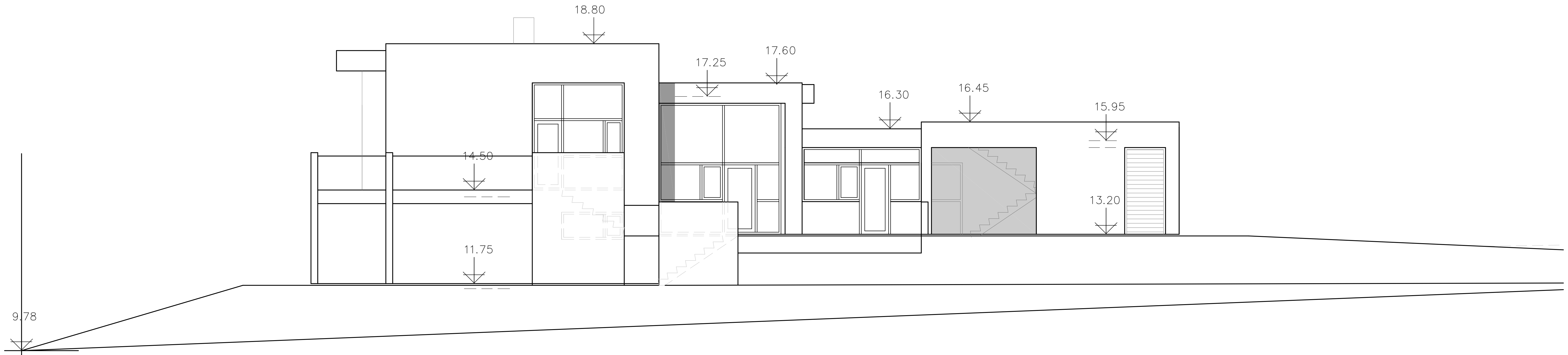
ARKITEKTAR BYGGINGAFRÆÐINGAR INNANHÚSSHÖNNUÐIR

HELGI HJÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
BJÖRN HELGASON BYGGINGAFR. BFÍ
LENA HELGADÓTTIR ARKITEKT FAÍ

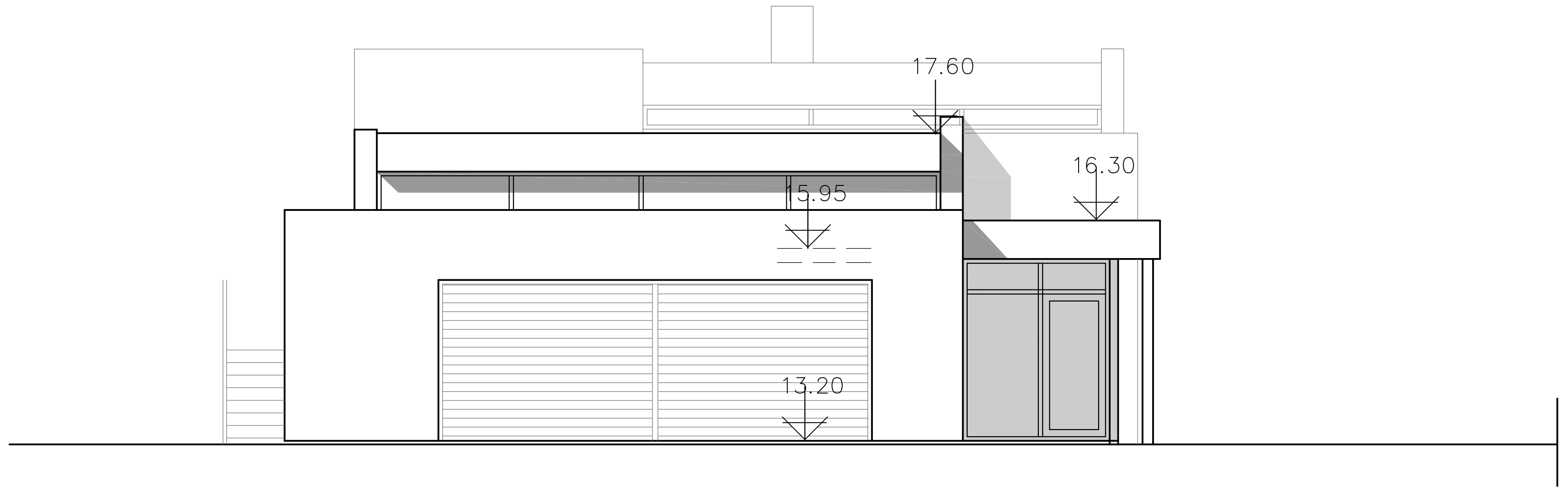
ÓÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK
TEL +354 510 2200
FAX +354 510 2201
MAIL to@to.is

HÖ.STJR. :
VERKEFNI : BREKADALUR 11
HEITI : GRUNNMYND NEÐRI HÆÐ

M: 1:100
T. BH
DAGS. 2. 4. 2020
NR. 1258–1–2



VESTLÆG HLIÐ



SUÐLÆG HLIÐ

Br. nr.	Dags.	Af.	Breyting
A	10.7.2020	BH	þAK OG SVALIR
B			
C			
D			
E			

TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI STOFNUÐ 1965

ARKITEKTAR BYGGINGAFRÆÐINGAR INNANHÚSSHÖNNUÐIR

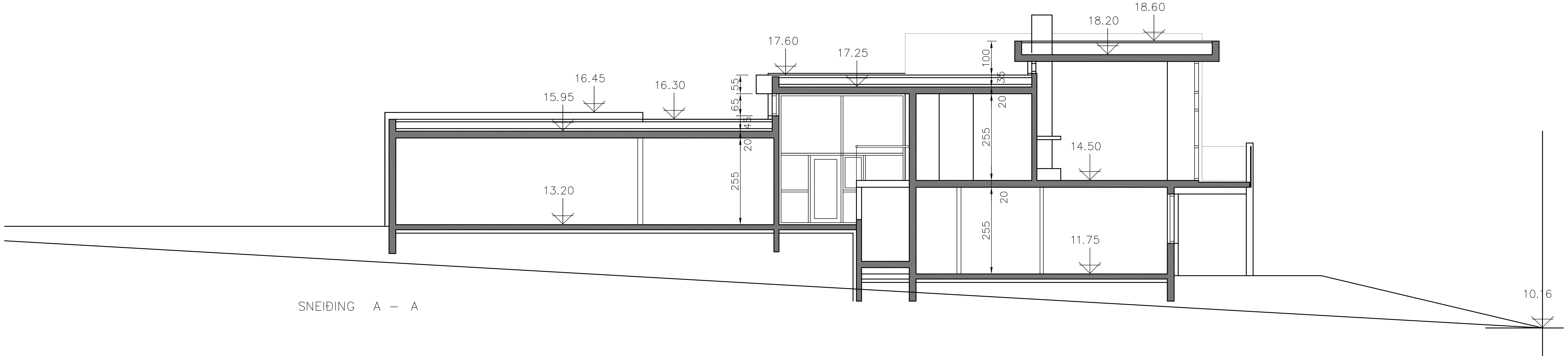
HELGI HJÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
BJÖRN HELGASON BYGGINGAFR. BFÍ
LENA HELGADÓTTIR ARKITEKT FAÍ

ÓÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK
TEL +354 510 2200
FAX +354 510 2201
MAIL to@to.is

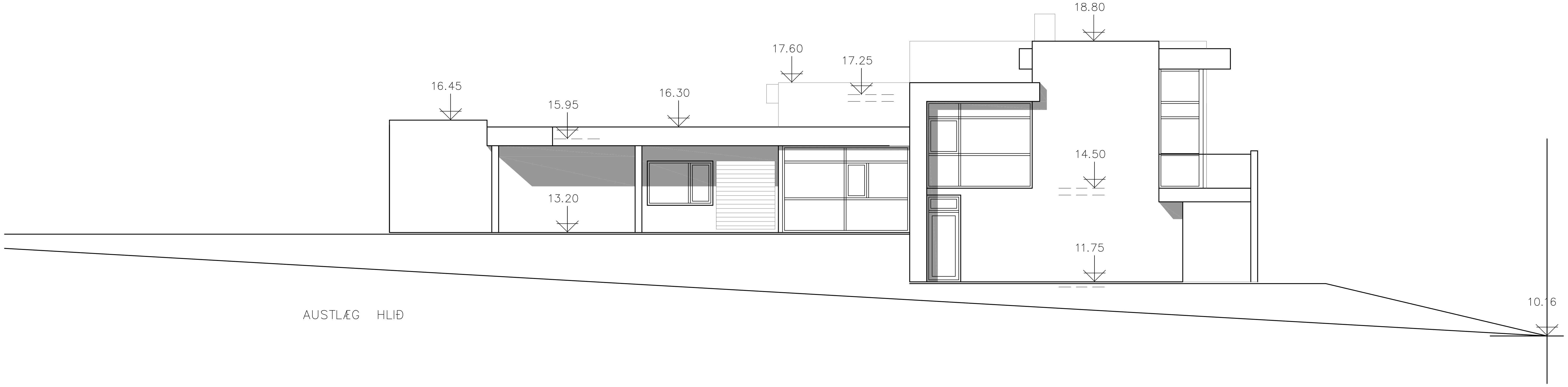
HÖ.STJR. :
VERKEFNI : BREKADALUR 11
HEITI : ÚTLIT

M: 1:100
T. BH
DAGS. 2. 4. 2020

NR. 1258–1–**5**



SNEIÐING A — A



AUSTLÆG HLIÐ

NORÐLÆG HLIÐ

Br. nr.	Dags.	Af.	Breyting
A	10.7.2020	BH	ÞAK OG SVALIR
B			
C			
D			
E			

TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI STOFNUÐ 1965

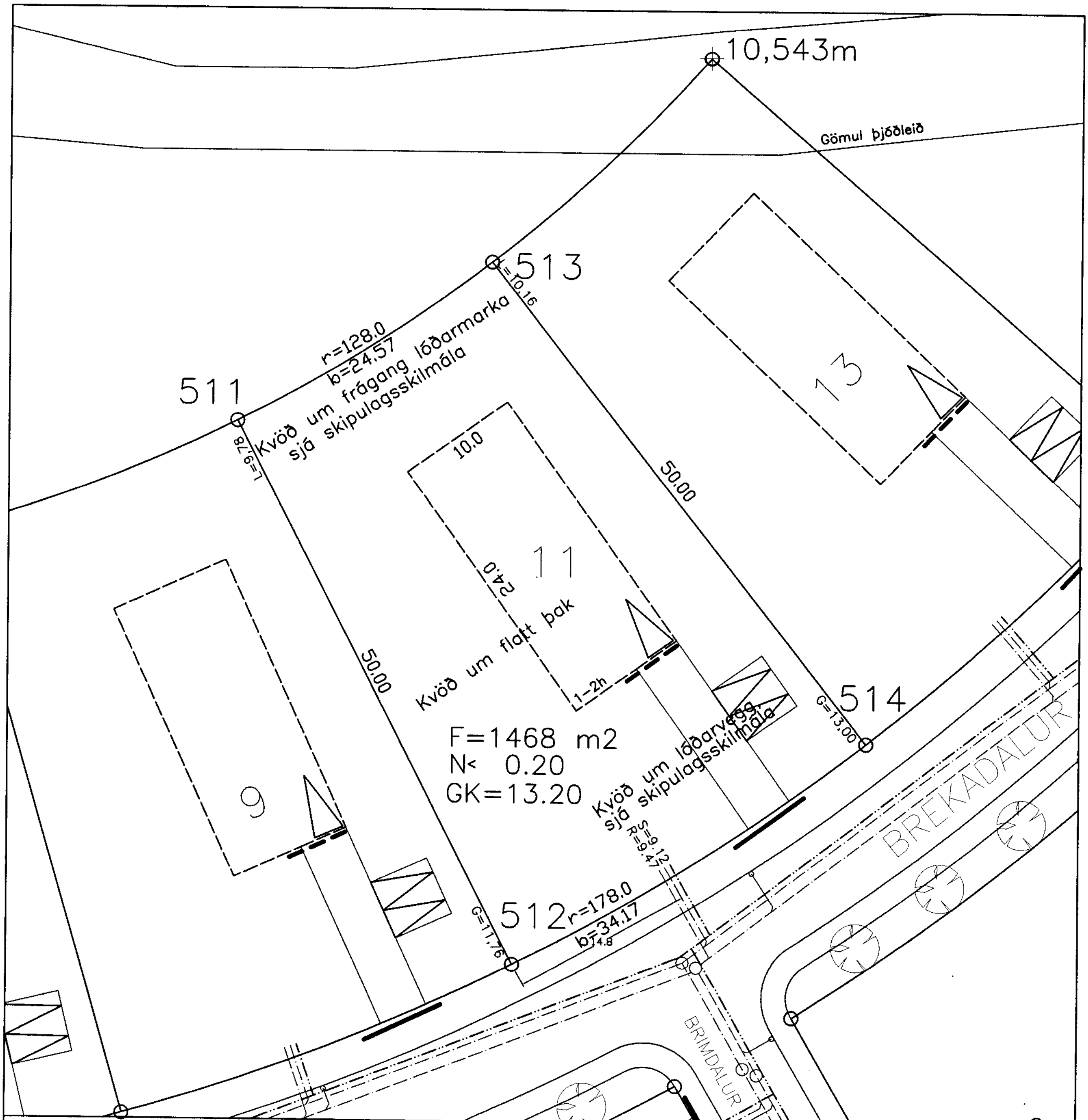
ARKITEKTAR BYGGINGAFRÆÐINGAR INNANHÚSSHÖNNUÐIR

HELGI HJÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
BJÖRN HELGASON BYGGINGAFR. BFÍ
LENA HELGADÓTTIR ARKITEKT FAÍ

ÓÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK
TEL +354 510 2200
FAX +354 510 2201
MAIL to@to.is

HÖ.STJR. :
VERKEFNI : BREKADALUR 11
HEITI : SNEIÐING, ÚTLIT

M: 1:100
T. BH
DAGS. 2. 4. 2020
NR. 1°258–1–4



KVAÐIR :

- - - - Kvöð um inntak hitaveitu og neysluvatn

——— Kvöð um 2 stk 50 mm ídráttarrör fyrir rafmagn og síma að lóðarmörkum

Affall hitaveitu skal tengja í regnvatnslögn

N

L=10.00 Hæð lóðar við lóðarmörk
G=10.00 Hæð götu við lóðarmörk
S=10.00 Hæð skolpheimæðar
R=10.00 Hæð regnvatnsheimæðar

Z Spennistöð
Neysluvatn
Hitaveita
Frárennsli
Regnvatnsfrárennsli
Rafstrengur

Útlínur lóðar
Bifreiðastæði innan lóðar og fjöldi
F= 750 m² Flatarmál lóðar
N= 0.3 Nýtingarhlutfall lóðar
Byggingarlína, bindandi
Byggingarreitur á lóð, hámark
1 GK=8.80 Gólfkóti húss og hæðafjöldi
Mænisstefna
Bifreiðageymsla / Fjöldi bifreiða
90° horn

HNITASKRÁ

Nafn	X-hnit	Y-hnit
511	328642.183	390572.821
512	328664.882	390528.270
513	328662.877	390586.004
514	328693.660	390546.604

REYKJANESBÆR
TÆKNIDEILD

VERKFRÆÐISTOFA NJARÐVÍKUR ehf
Brekkustíg 39, 260 Njarðvík, k.t. 600991-1329
Sími 421 4113, fax 421 5266

LÓÐARBLAÐ
BREKADALUR 11

NAFN. : Brekadalur11
DAGS. : Febrúar 2006
KVARÐI : 1:500
TEIKNAÐ : SV

SAMÞ.: REYKJANESBÆR BYGGINGARFULLTRÚI

YFIRF.:

Breyting 2 21.3.2007 Mældir L-kótar settir inn.
Breyting 1 15.1.2007 Gólfkóta breytt.

I EINBÝLISHÚS

7 hús á 1-2 hæðum

Markmið og leiðarljós

- Staðsetning sé nýtt til að bjóða upp á útsýnisíbúðir í jaðri byggðar að strandlengju.
- Byggingar móti einkennandi og heilsteypta götumynd í jaðri byggðar og náttúru.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur frá safngötu, sem liggur í boga að strandleið (einnig safngata). Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.

Húsagerð

Einnar til tveggja hæða einbýlishús (háð landhalla) með innbyggðri bílgeymslu. 7 íbúðir.

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. Byggingar skulu aðlagaðar að landhalla til norðurs (að strandlengju) þar sem það á við. Öll aðlögun / tenging húsa að landi (t.d. stöllun íbúðarhúss, verandir, pallar, stigar) skal leyst sem hluti bygginga og hönnuð í samræmi við yfirbragð þeirra.
Gera skal ráð fyrir lágum lóðarvegg í mörkum lóða að safngötu. Markmiðið er að gefa götunni einkennandi heildarsvip. Íbúðarhús og lóðarveggir hverrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð sem ein heild sbr. kaflana Hönnun mannvirkja og Húsagerðir og lóðir (Sameiginleg ákvæði). Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.
Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Aðlögun húss að landi (undan landi) skal leyst innan byggingarreits sem hluti byggingar. 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. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið. Stærðir íbúða eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús.Hámarksstærð hverrar íbúðar að meðtalinni innbyggðri bílgeymslu er 220 m² (ein hæð) eða 300 m² (hæð með viðbótarhæð). Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak

Ein til tvær hæðir. Auk aðkomuhæðar má gera ráð fyrir viðbótarhæð sbr. snið skilmálateikningar og skýringarteikningu. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við <u>fulla hæð</u>, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Hámarkshæð bygginga yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.
Þakform er bundið, flatt og kemur fram á sniði skilmálateikningar og skýringarteikningu. Markmiðið er að gefa byggingunum/götu einkennandi heildarsvip. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarksvatnshalla eftir því sem tæknilegar útfærslur og reglugerðarákvæði krefjast.

Bílgeymslur og bílastæði

Í hverju húsi skal vera bílgeymsla, sem snýr að safngötu, sbr. skilmálateikningu.
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð við bílgeymslu skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur

Nokkur landhalli er undan sumum húsanna og lóðir þeirra á jaðri byggðar og náttúru. Ætlast er til að land á þeim hluta lóða sem veit til norðurs (að náttúrusvæði/strandlengju) sé svo ósnortið sem kostur er og yfirbragð náttúrlegt. Ekki er gert ráð fyrir afmörkun lóða til norðurs með girðingu eða trjágróðri. Afmarka skal lóðamörk að safngötu með lágum lóðarvegg sbr. snið skilmálateikningar (sjá Hönnun húsa og lóða). Hvatt er til þess að lóðamörk milli lóða séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.
Ekki er heimilt að mynda "jarðvegspúða" undir byggingum, þar sem land lækkar, heldur skal landaðlögun leyst í byggingum sbr. kaflana Hönnun húsa og lóða og Byggingarreitur. Sjá einnig mismunandi dæmi á sniðum skilmálateikningar. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

Kvaðir á lóð

Á deiliskipulagsuppdrætti er sýnd fornleið (þjóðleið) skv. fornleifaskrá á austustu lóð I húsa. Umgengni um þetta svæði skal vera í samræmi við fyrirskrift Fornleifaverndar ríkisins.

I - EINBÝLISHÚS

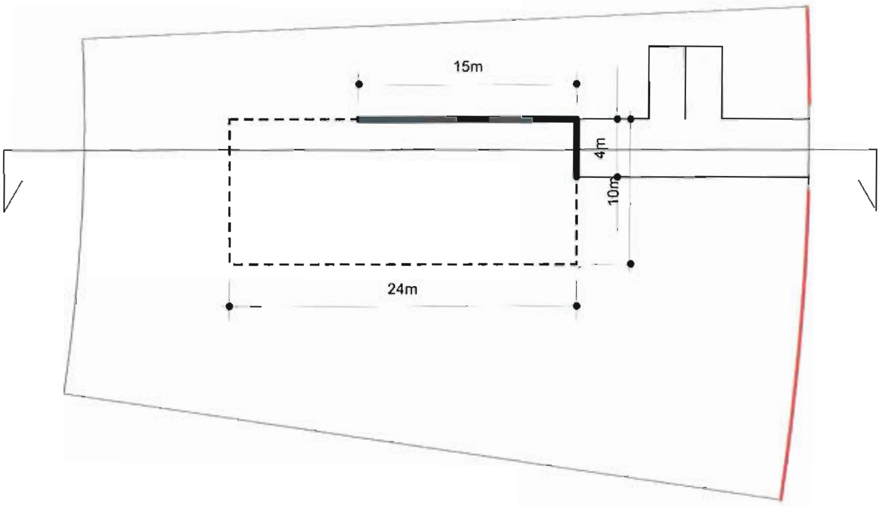
skilmálateikning

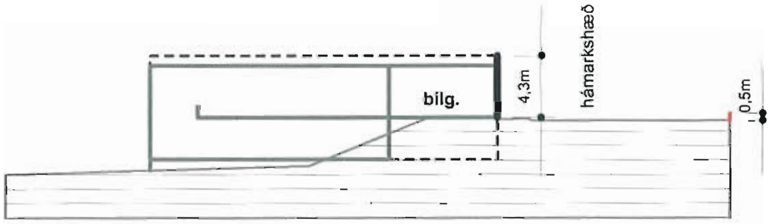
7 HÚS Á 1-2 HÆÐUM

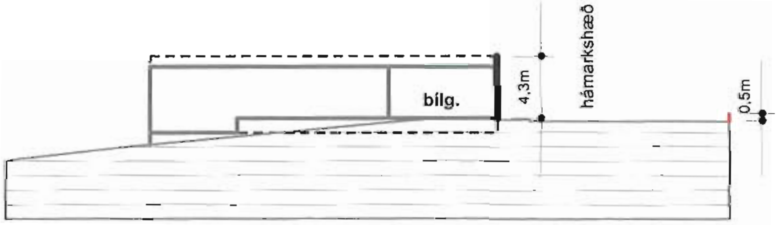
byggingarreitur

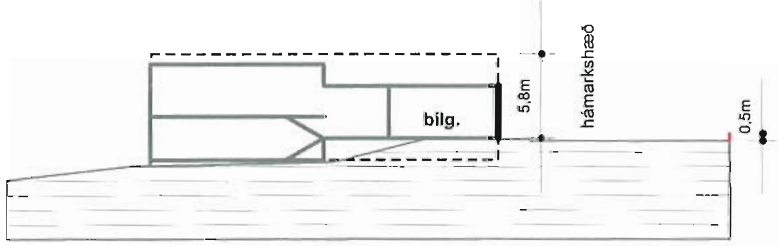
bindandi byggingarlína

lóðarveggur









kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is