

# Breyting á deiliskipulagi lóðanna Furudalur 14-16 í Reykjanesbæ

## Greinargerð

### Forsendur

Deiliskipulag fyrir 2. áfanga Dalshverfis í Reykjanesbæ var samþykkt í bæjarráði þann 19. desember 2006. Lóðin Furudalur 14-16 var hluti af því deiliskipulagi og lóðin skipulögð fyrir parhús á einni hæð.

Með deiliskipulagsbreytingu þessari er óskað eftir breytingum þ.e. að íbúðum verður fjölgað úr tveimur í fjórar. Allar íbúðir verða á einni hæð eins og áður. Byggingarreitir breytast þannig að framlína húsa verður bein án innfellingar við bílgeymslu eins og skipulag gerði ráð fyrir, baklína húss 1,0m aftar í lóðina en upphaflegur byggingarreitur. Mörk deiliskipulagsins eru lóðarmörk lóða nr. 14-16 við Furudal í Reykjanesbæ. Lóðin er samtals 1.216 m<sup>2</sup>.

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 heilsteyptra götmynd og þægileg garðrymi.
- 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 og Geirdal/Grenidal.

### Húsagerð:

Húsgerð er einnar hæða hús, þakpæð verður einhalla eða mænispak með hámarksþakhalla  $\geq 14^\circ$ . 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 húsín 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<sup>2</sup>. 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.

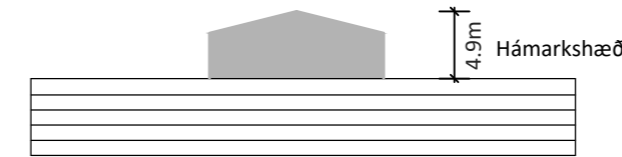
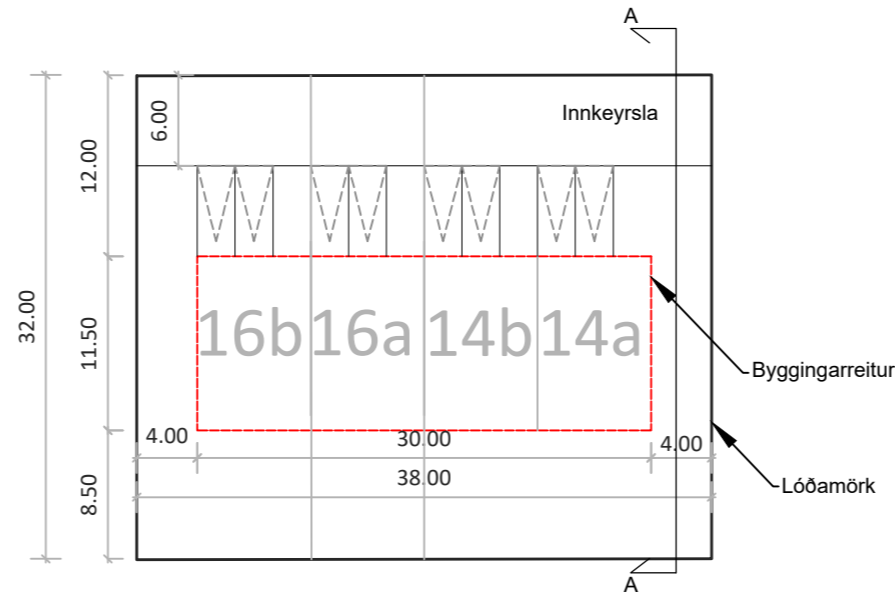
Hámarksstærð radhúss er 345 m<sup>2</sup>/ sem skiptist jafnt milli fjöggra íbúða. Lóðirnar eru allar álíka stórar, nýtingarhlutfall lóða 0,24 - 0,32.

### Bílastæði

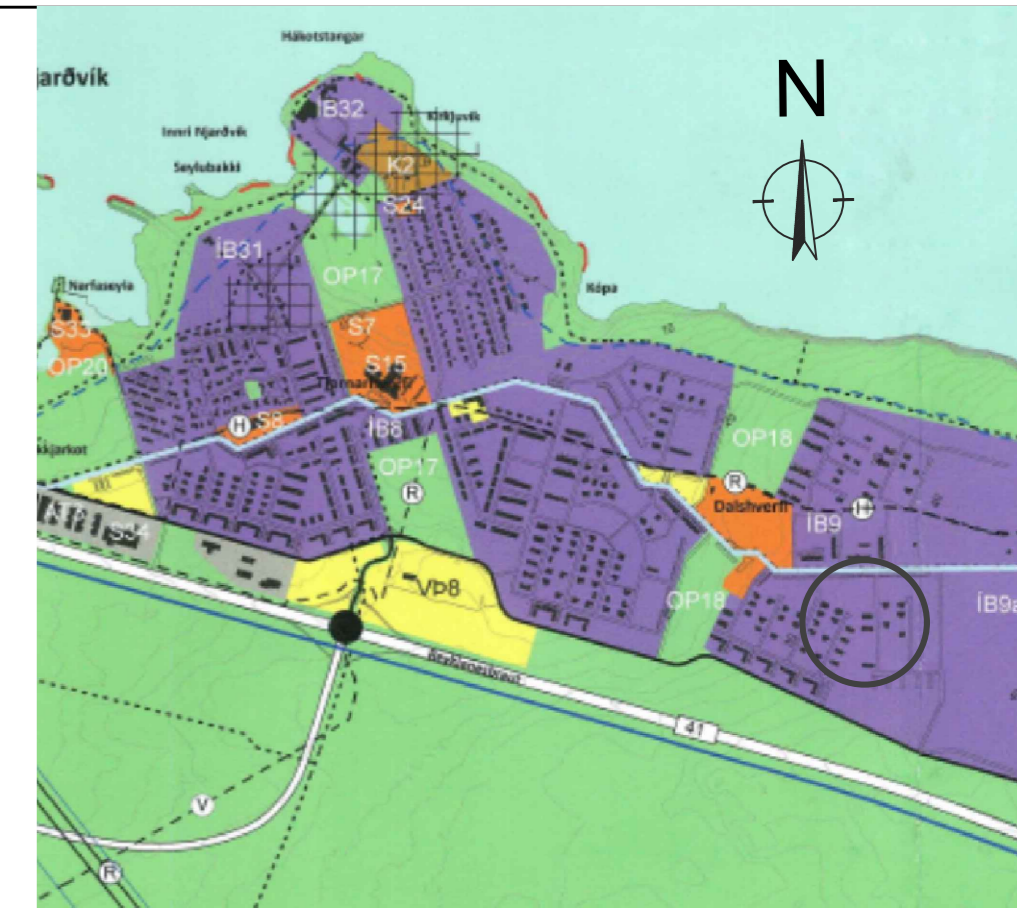
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð skv. skilmálateikningu.

### Lóðarfrágangur

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



Skilmálateikning  
Mkv. 1:500



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

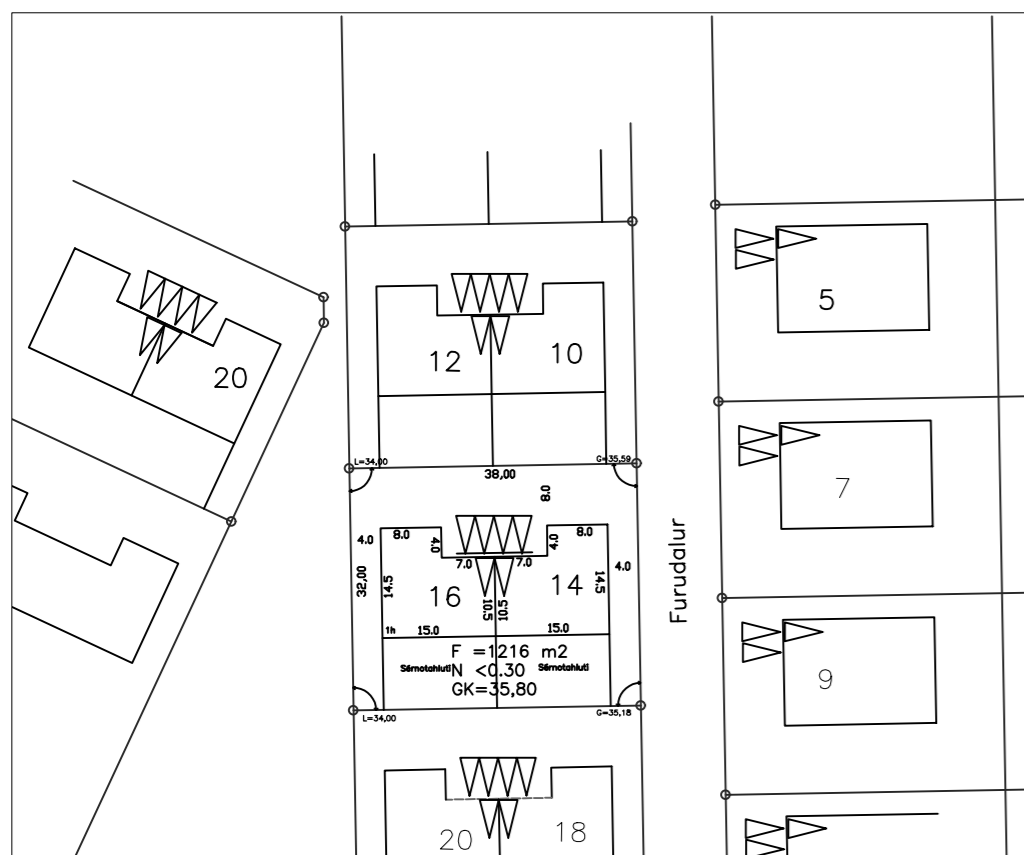
athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

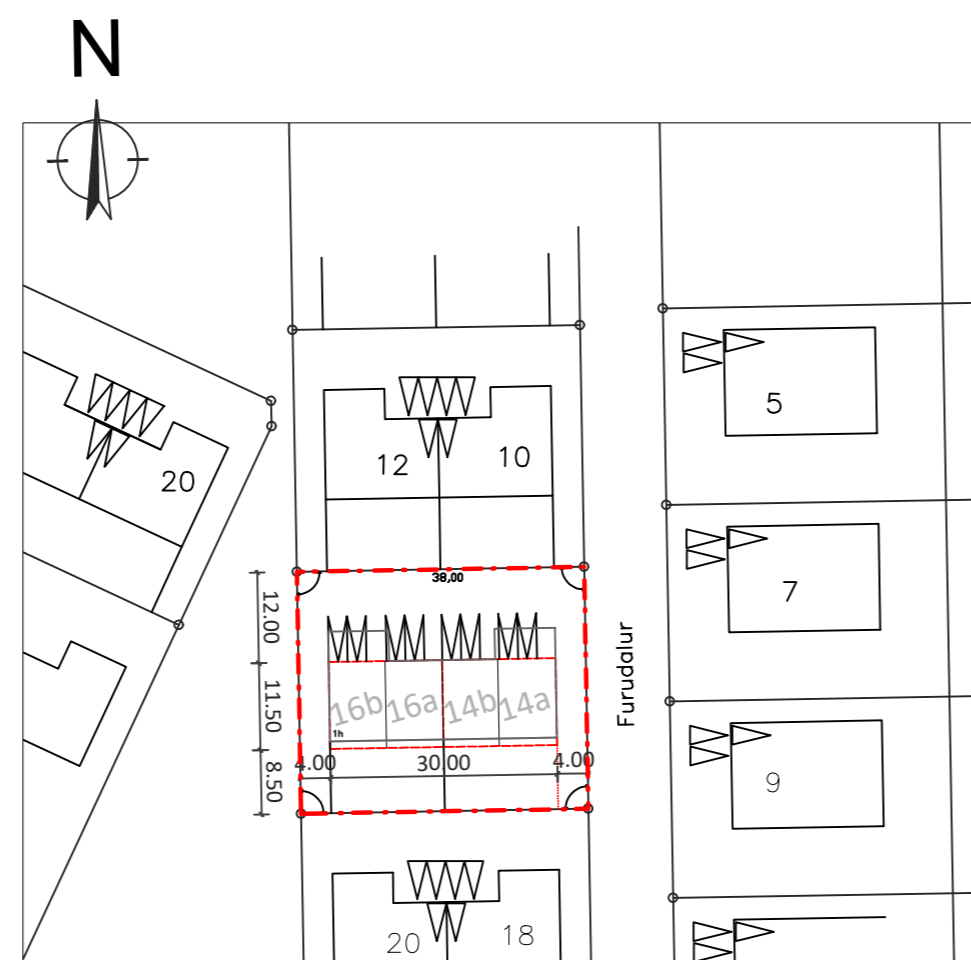
\_\_\_\_\_  
Bæjarstjórnin í Reykjanesbæ.

### SKÝRINGAR DEILISKIPULAGS

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



Afstöðumynd - Fyrir breytingu  
Mkv. 1:1000



Afstöðumynd - Eftir breytingu  
Mkv. 1:1000

5	
4	
3	
2	
Útgáfa:	Dags.

Deiliskipulag	
Furudalur 14-16, Reykjanesbæ	
Deiliskipulagsbreyting	Hannað: GSS
Dalshverfi 2	Mkv: 1:500-1:1000
-	Stærð: A2
-	Dags: 13.10.2020

Undirskrift hönnuðar:

<b>RISS</b> VERKFRÆÐISTOFA	Teikning nr:
	A 201
Útgáfa nr:	
1	
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is	
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKTI	