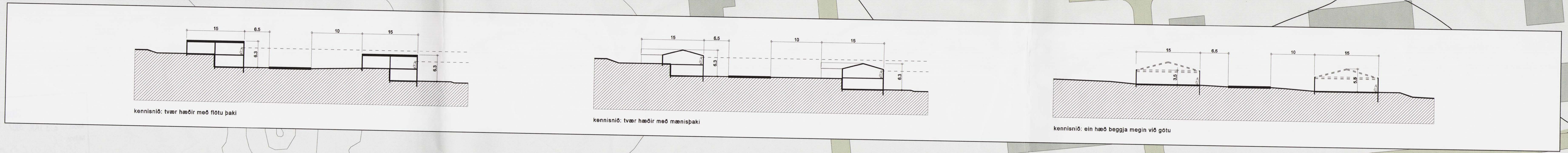


kvarði: 1:1000

GREINARGERÐ - SKILMÁLAR

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Allt svæðið er innan marka sveitarfélagsins Reykjanesbær. Í aðalskipulagi fyrir Reykjanesbæ 1995-2015 er gert ráð fyrir íbúðabyggð og útivist á svæðinu.

Skipulagssvæðið er 222.645m² að heildarstærð. Það afmarkast í suðri af byggð við Klettás og Steinás. Í norðri af Grænásvegi og Njarðarbraut í austri. Í vestri afmarkast svæðið af lóðum fjölbýlishúsa við Grænás og opnu landssvæði milli byggðarinnar og Reykjanesbrautar. Landinu hallar frá vestri til austurs. Ekki eru neinar skráðar náttúrumynjar á svæðinu. Gróður á svæðinu er mógróður innan um holtagrjót.

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir 117 lóðum fyrir einbýlishús annað hvort á einni eða tveim hæðum. Allt gatnakerfi er byggt upp sem húsagötur. Aðalaðkoma að hverfinu er frá Njarðarbraut um hringtorg. Gata liggur gegnum hverfið frá Njarðarbraut að Grænásvegi. Aðrar götur ganga út frá henni til norðurs og suðurs. Efsta gatan tengist inn á Vallarás.

Almennt eru lóðir um 750m² að stærð en hornlóðir geta verið stærri. Gönguleiðir eru öðru megin við allar götur. Í útjaðri skipulagssvæðisins eru leik og útivistarsvæði sem umlykja byggðina. Þar eru bæði sparkvellir og leiksvæði sem tengjast saman með göngustígum. Gert ráð fyrir amk.2 bílastæðum á hverri lóð. Að auki er gert ráð fyrir bílastæðum í götum.

BYGGINGARSKIPMÁLAR:

Á skipulaguppdrætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóðum og staðsetning hans ákveðin. Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Hluti byggingarreits er skilgreindur sem bindandi bygginarlína og skulu byggingar fylgja þeirri línu að fullu. Á lóðunum skal rísa íbúðarhúsnæði.

Á skipulagsuppdrætti er skilgreind hámarkshæð byggingar miðað við fyllfrágengna gólfplötu fyrstu hæðar . Heimilt er þar sem það á við að lækka gólf bílgeymslu. Hámarksþakhalli húsa má vera 15°.

Á skipulaguppdrætti kemur fram hvar byggja skal hús á einni hæð og hvar byggja skal á tveim hæðum. Um byggingar á tveim hæðum gilda þau ákvæði að neðri hæð skal vera niðurgrafin að hluta til. Þar sem byggingar á tveim hæðum standa ofan við götu skal neðri hæð vera niðurgrafin fjær götu. Þar sem byggingar á tveim hæðum standa neðan við götu skal neðri hæð vera niðurgrafin nær götu.

Á skipulagsuppdrætti koma fram stærðir lóða í m². Lóðir eru hvergi mjórri en 25m og dýpt þeirra er 30m. Á lóðum fyrir einnar hæðar hús er heimilt að byggja allt að 225m² hús að bílgeymslu meðtalinni. Á lóðum fyrir tveggja hæða hús er heimilt að byggja allt að 350m² hús að bílgeymslu meðtalinni. Hámarks nýtingarhlutfall á lóðum fyrir einnar hæðar hús er 0,29 og á lóðum fyrir hús á tveim hæðum 0,46.

Á skipulagsuppdrætti eru tákn sem sýna bílastæði inni á lóðum. Á hverri lóð skulu vera a.m.k. tvö bílastæði. Allflestar lóðir eru í hallandi landi og skal við frágang á þeim tekið tillit til nærliggjandi lóða. Stallar sem verða til á lóðamörkum skulu þannig útfærðir að minnsta fjarlægð frá þeim í lóðamörk verði 1m.

LEIKSVÆÐI:

Leiksvæði eru staðsett í útjaðri byggðarinnar. Göngustígar innan skipulagsins tengja saman leiksvæði og opna náttúru. Heildarstærð leiksvæða er um 2,2ha. Þeim er skipt niður annars vegar í sparkvelli og hins vegar leiksvæði. Heimilt er að girða leiksvæði af en þeim má þó aldrei læsa. Opin gönguleið er að leiksvæðum frá öllum götum innan skipulagsins. Um rekstur og þann kostnað sem fylgir því að byggja upp leiksvæði skal kveðið á um í skilmálum við úthlutun lóða á svæðinu.

GÖNGULEIÐIR:

Almennar gönguleiðir eru meðfram götum innan hverfisins. Í útjöðrum þess eru einnig almennar gönguleiðir sem tengja saman náttúruleg útivistarsvæði og leiksvæði. Reykjanesbær mun sjá um lagningu og umhirður þessarra stíga. Girðingar og gróður á lóðamörkum eru alfarið á vegum lóðarhafa.

ALMENNIR SKILMÁLAR:

Hitaveita Suðurnesja hefur sett reglur vegna vatns og rafmagns og skal farið eftir þeim varðandi byggingar á lóðum. Um sorphirðu skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar og reglum sem Reykjanesbær kann að hafa þar um. Farið skal eftir ákvæðum þeim sem Reykjanesbær hefur sett um fráveitumál varðandi byggingar á lóðunum.

Reykjanesbær mun setja almenna úthlutunarskilmála þar sem kveðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl. Reykjanesbær mun gefa út mæliblöð á grundvelli deiliskipulagsins þar sem lóðamörk og byggingarreitir verða málsettir og gefnir upp kótar fyrir gólfplötu 1. hæðar ásamt hæðarkótum á lóðarmörkum. Reykjanesbær mun gefa út viðmiðunarreglur fyrir almennar gönguleiðir sem kveðið er á um í skipulaginu.

ANNAÐ

Þessi deiliskpulagstillöga er innan svæðis deiliskipulags Grænáss-Njarðvíkurfitja sem auglýst var 09.08-06.09.2000 og samþykkt í bæjarstjórn 16.01.2001. Með samþykki þessarar deiliskipulagtillögu fellur úr gildi sá hluti eldir tillögu sem er innan marka þeirrar nýju. Fylgiskjal með þessari deiliskipulagstillögu sýnir afmörkun breytinga á deiliskipulagi Grænás-Njarðvíkurfitjar.

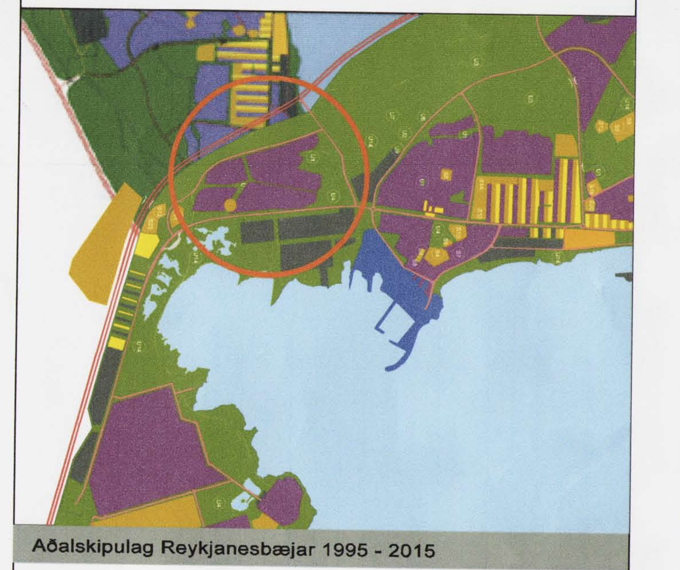
Þær breytingiar hafa verið gerða á auglýstum uppdrætti af Ásahverfi dags. 20.12.2005 að:

- Felldar hafa verið niður 12 lóðir í N-V hluta svæðisins.
- Gatan Vallarás hefur ferið sett inn á uppdráttinn samkv.gildandi deiliskipulagi Grænás-Njarðvíkurfitjar.

Umhverfisdeild Reykjanesbæjar

ÁSAHVERFI

DEILISKIPULAGSTILLAGA



Aðalskipulag Reykjanesbæjar 1995 - 2015

SKÝRINGAR:

	Mörk deiliskipulags
	Lóðarmörk
	Byggingarreitur
	Bindandi Byggingarlína
	Núverandi byggingar
	Götur
	Gönguleið
	Bílastæði
	Gróður
	Móar og grjót
	Leiksvæði
H X	Hæðafjöldi
N 0,XX	Hámarks nýtingarhlutfall
XXX m²	Lóðarstærðir
hh	Hámarkshæð byggingar miðað við endanlega hæð yfir gólfi 1. hæðar

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 22. des 2005 til 19. jan 2006

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í

B-deild stjórnartíðinda þann ____________ 200_

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur meðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Bæjarstjórn

Reykjanesbæjar þann 20. nóv 2006

Reykjanesbæ 17. jan 2006

p.h. Viðar Már Aðalsteinsson

Bæjarstjórinn í Reykjanesbæ

REYKJANESBÆR FRAMKVÆMDASTJÓRI UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐS

arkitektur.is

Hverfisgata 26 • 101 Reykjavík • sími 562 5020 • fax 562 5086
Kaupvangsstræti 23 • 600 Akureyri • sími 462 6727 • fax 461 1507
netfang arkitektur.is@arkitektur.is http://www.arkitektur.is

Arkitektar faí

Elín Kjartansdóttir Gísli Jón Kristinsson Haraldur Örn Jónsson
Páll Tómasson Helga Benediktsdóttir Guðmundur Gunnarsson

Reykjavík 22.12.2006