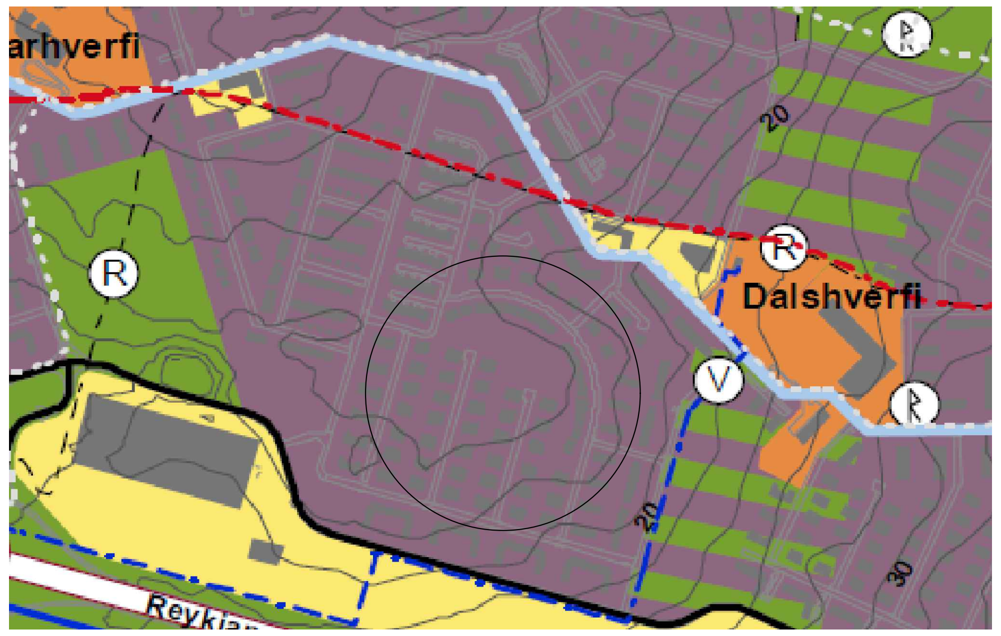
Breyting á deiliskiplagi Leirdalur 7-13, Reykjanesbær.

Skýringarmynd

Skýringarmynd



ÚR AÐALSKIPULAGI 2015-2030

Greinagerð

Forsendur

Gildandi deiliskipulag fyrir Leirdal 7-21 var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann 25.05.2018 og kveður skipulagið á um átta lóðir og á lóðunum skulu vera 8 tvíbýlishús á tveimur hæðum með bílageymslu. Deiliskipulagsmörk ná yfir lóðirnar 7, 9, 11 og 13.

Helstu breytingar deiliskipulagsins eru, í stað tveggja hæða húsa á fjórum lóðum 7,9,11 og 13 verða tveggja hæða hús á tveimur lóðum 11 og 13. Fjöldi húsa helst óbreyttur.

Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar.

Ástæður breytinga

Núverandi einingar eru í óhentugri stærð og of kostnaðarsamar í byggingu. Þar af leiðandi eru þær ekki markaðsvænar og sala þeirra gengið mjög illa, sjá fylgiskjal frá Eignasölunni dags. 10.12.2020.
Bent skal á að eftirspurn er mikil eftir íbúðum í þeim stærðarflokki sem breytingar kveða á um.

Gildandi skilmálar

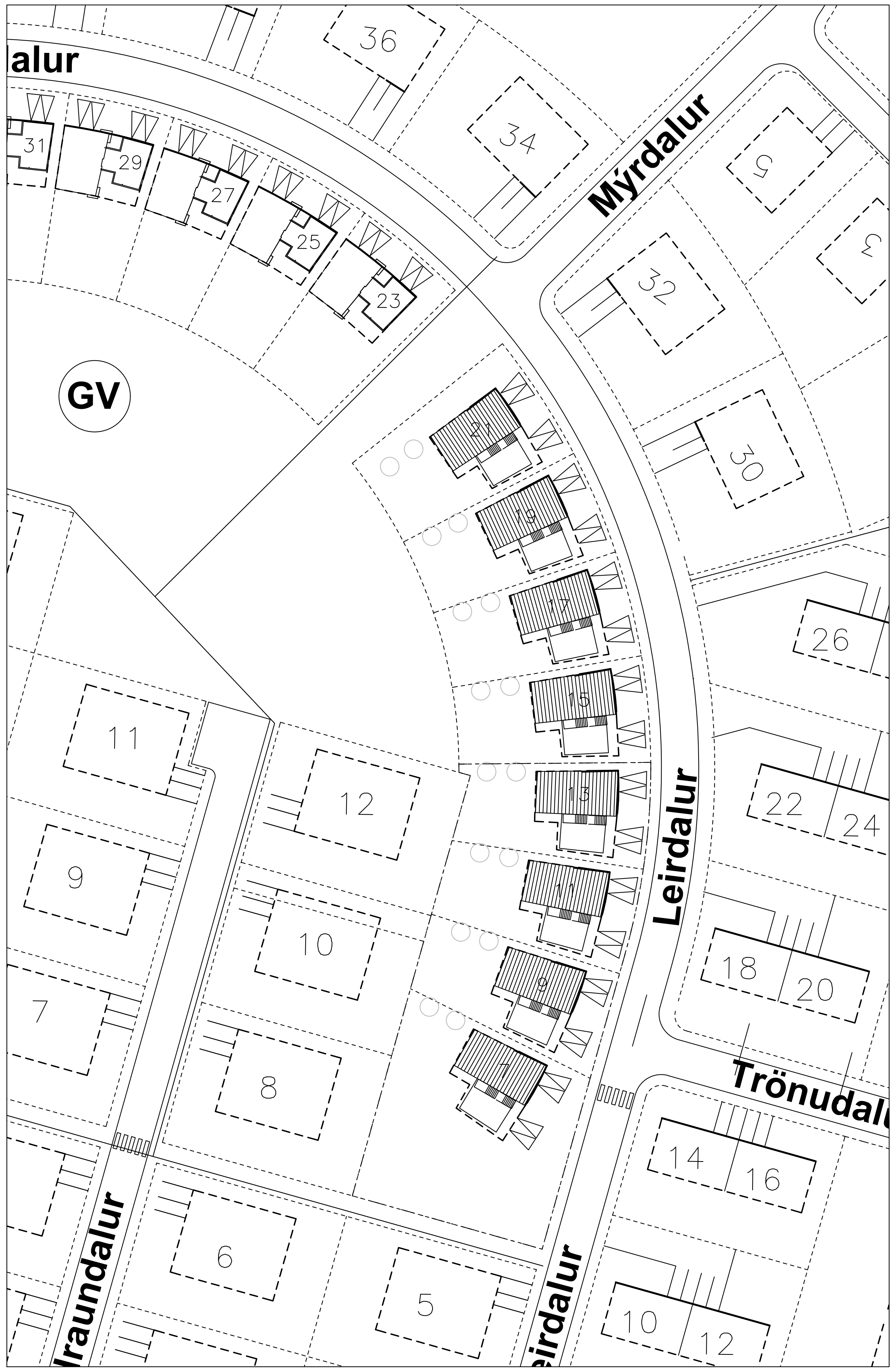
Á Lóðunum Leirdalur 7-21 er gert ráð fyrir tveggja hæða tvíbýlishúsum, alls átta hús, með samtals 16 íbúðum. Hámarksstærð hvers tvíbýlishúss er 252 m2 með N 0,15-0,45. Gert er ráð fyrir bílageymsla í hverju húsi og fjórum bílastæðum. Hver einstök íbúð innan hvers tvíbýlishúss skal ekki vera stærri en 130 m2. Ekki gerð krafa um að húsin verði hönnuð af sama hönnuði og nr. 23-37, en skulu hafa álíkt yfirbragð. Hús nr. 7-21 skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð. Hámarkshæð frá gólfkóta 1.hæðar verður 6,4m.

Nýjir skilmálar

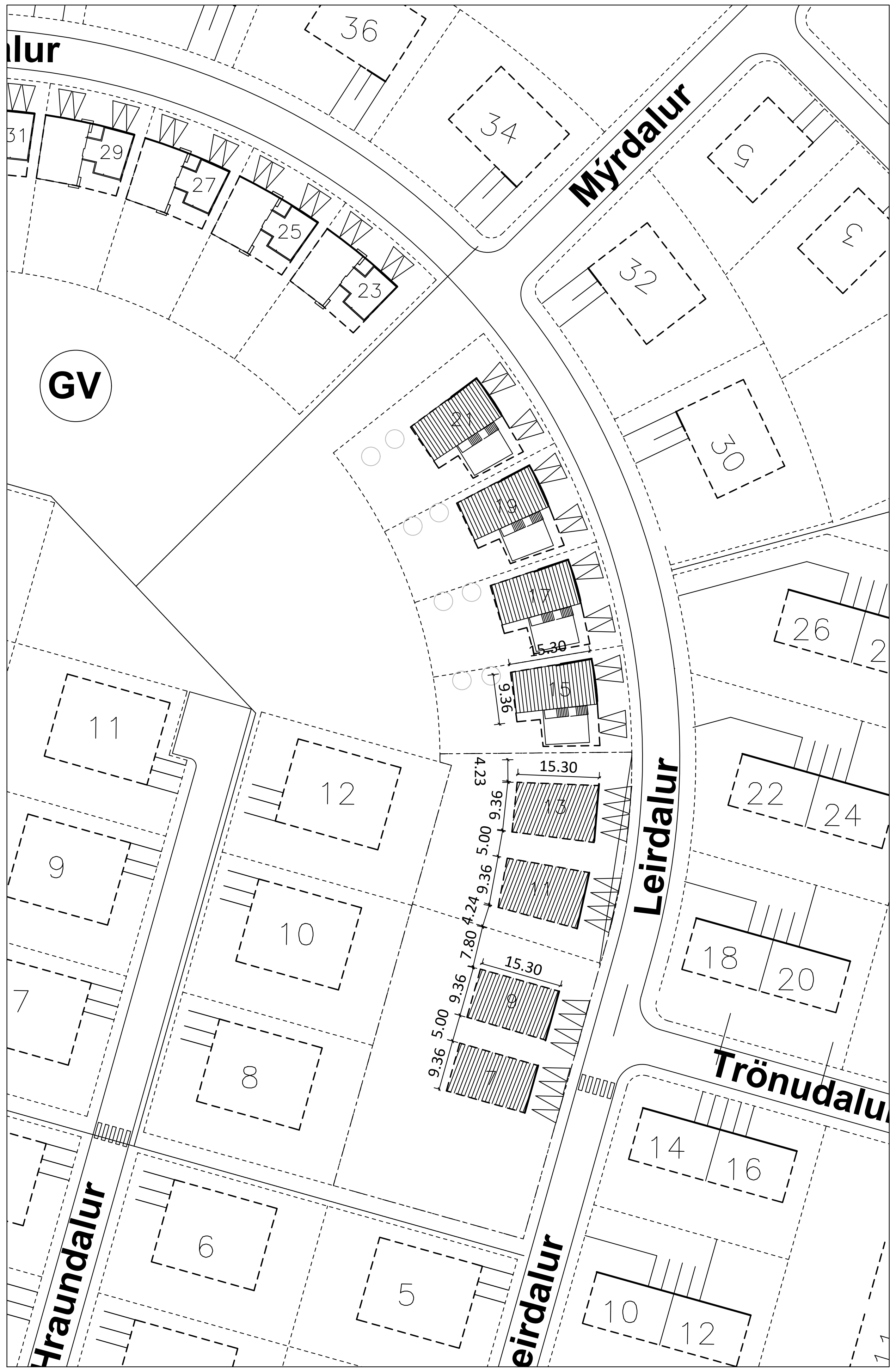
Lóð og byggingarreitur á lóð 7-13 er skipt upp í tvær lóðir og er gert ráð fyrir tveimur tveggja hæða tvíbýlishúsum á hverri lóð, með samtals 8 íbúðum (óbreytt frá fyrra skipulagi). Hámarks heildar byggingarmagn innan deiliskipulagsmarka helst óbreytt 1010m2. Bílastæðafjöldi á lóð helst óbreyttur þar verða 2 bílastæði með hverri íbúð. Svalir, svalagangar, skyggni og stigar mega fara útfyrir byggingarreit, sjá skilmálateikningu.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar skv. eldra deiliskipulagi Leirdal 7-21.

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Bindandi byggingarlína
- Bilastæði
- GV Grenndarvöllur



Afstöðumynd - Fyrir breytingu, samþykkt í bæjarstjórn þann 15. nóvember 2016
Mkv. 1:1000



Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:1000

mkv.1:1000	29.1.2021	Leirdalur 7–13, 260 Reykjanesbær	101_01
		HÖNNUN: JSE	JeES arkitektar
		A2	Hönnun: JSE / Kortagrunnur: ÍSGRAF / Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsuppdráttur, Núverandi ástand, Greinagerð	Deiliskipulagsbreyting