Breyting á deiliskipulagi lóðanna Brekadalur 14, 16, 18 og 20 í Reykjanesbæ

Greinargerð

Forsendur
Deiliskipulag fyrir 1. áfanga Dalshverfis í Reykjanesbæ var samþykkt í bæjarráði þann 14.júlí 2005. Lóðirnar Brekadalur 14, 16 ,18 og 20 var hluti af því deiliskipulagi og lóðirnar skipulagðar fyrir einbýlishús á tveimur hæðum.

Með deiliskipulagsbreytingu þessari er óskað eftir breytingum þ.e. að íbúðum verður fjölgað úr einni í tvær á hverri lóð samtals verði því átta íbúðir á þessum fjórum lóðum. Allar íbúðir verða á einni hæð. 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. 14-20 við Brekadal í Reykjanesbæ. Hver er lóð er þá um 800 m2 með tveimur íbúðum. Samtals eru þessar lóðir 3.200 m^2.

Deiliskipulagsbreyting þessi er unnin fyrir Húseignir Leirdal ehf, og 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 Brekadal.

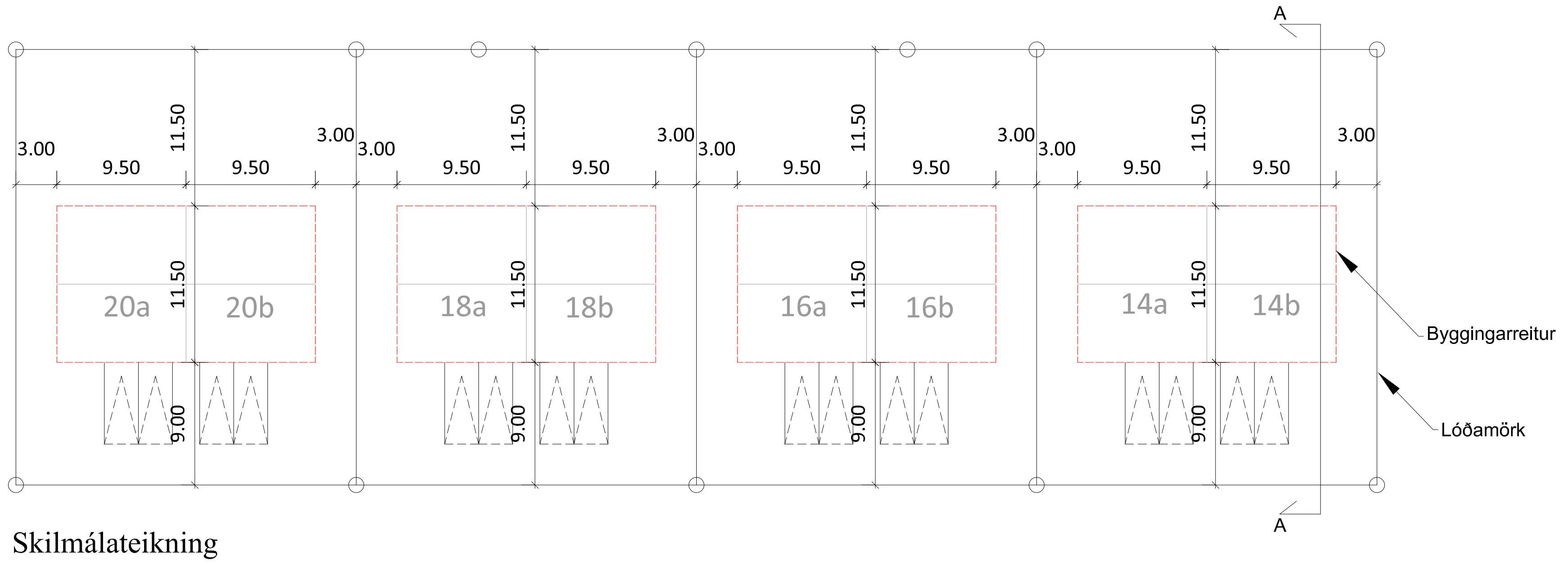
Húsagerð:
Húsgerð er einnar hæða hús, þakþæð verður einhalla eða mænisþak með hámarksþakhalla ≥ 14°. Þakhæðir verða vel innan núverandi hæðartakmarkana.

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.

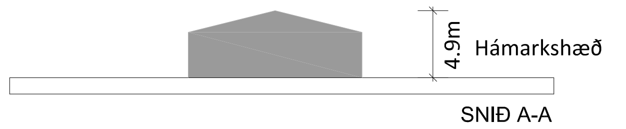
Byggingarreitur
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningu og skulu byggingar standa innan þeirra. Hámarksbyggingarmagn á hverri lóð verður 220 m^2. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. 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 parhúss er 220 m^2/ sem skiptist jafnt milli tveggja íbúða. Lóðirnar eru allar jafn stórar, nýtingarhlutfall lóða 0,275.

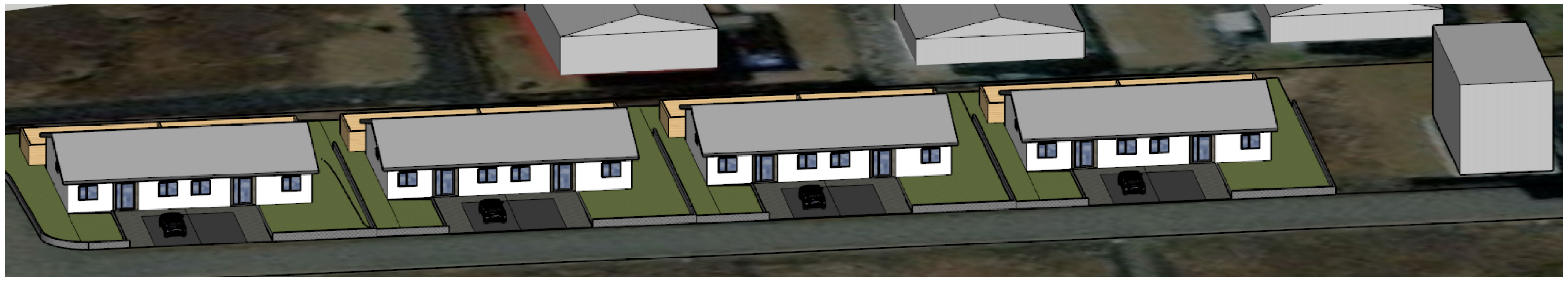
Bílastæði
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð skv. skilmálateikingu.

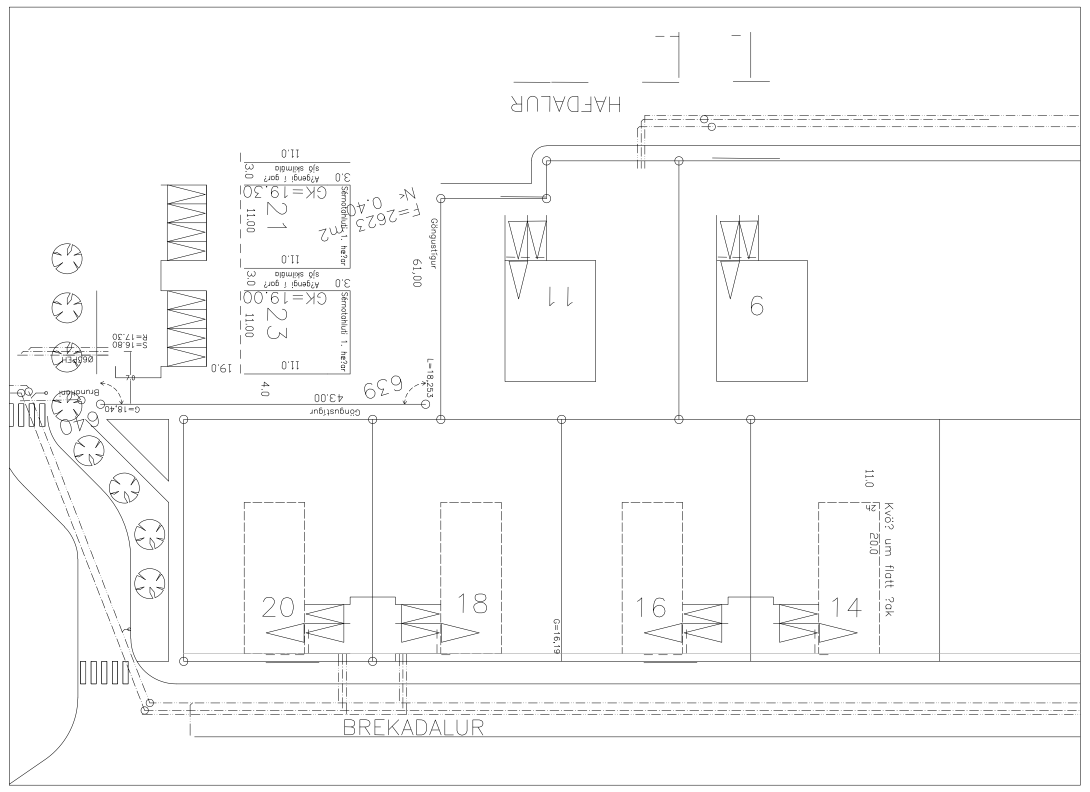
Lóðarfrágangur
Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Vegna umferðaöryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 metra hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti húsagötu. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.



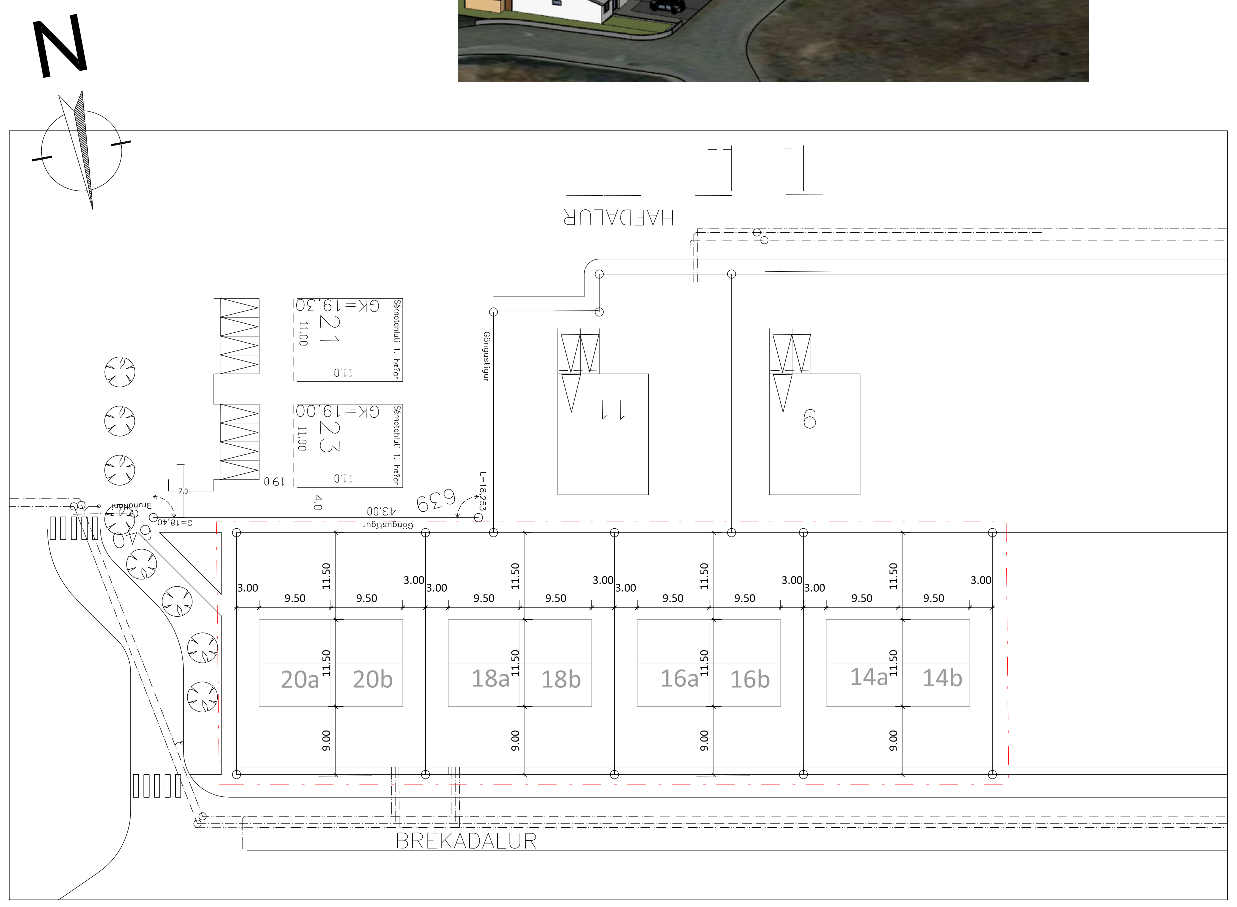
Skilmálateikning
Mkv. 1:500







Afstöðumynd - Fyrir breytingu
Mkv. 1:1000



Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:1000

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.

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGS

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

5		
4		
3		
2		
Útgáfa:		Dags.

Deiliskipulag	
Brekadalur 14-20, Reykjanesbæ	
Deiliskipulagsbreyting	Hannað: GSS
Dalshverfi 1	Mkv: 1:500-1:1000
-	Stærð: A2
	Dags: 25.2.2021
Undirskrift hönnuðar:	
RISS VERKFRÆÐISTOFA	Teikning nr: A 100
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is	Útgáfa nr: 1

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