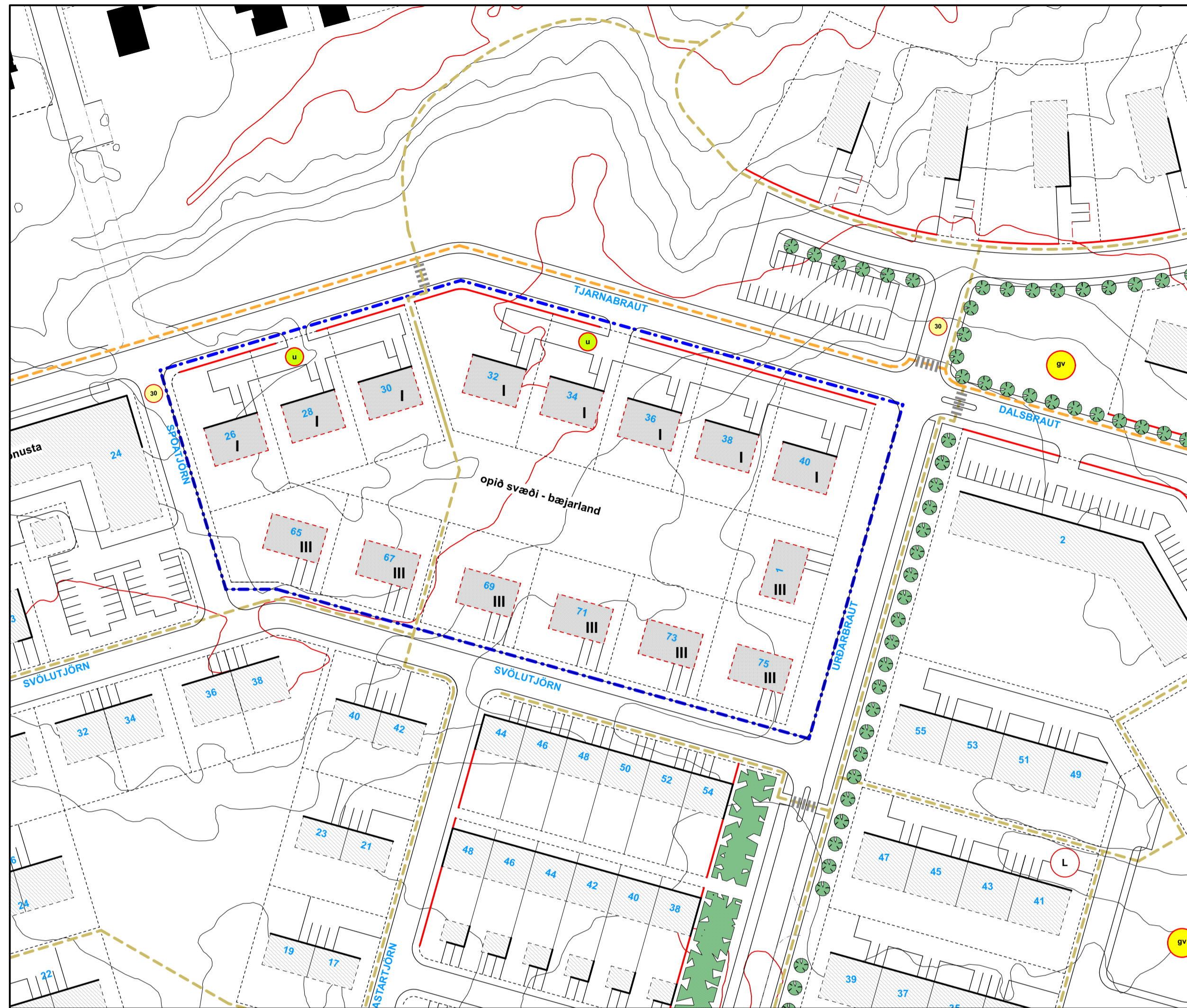
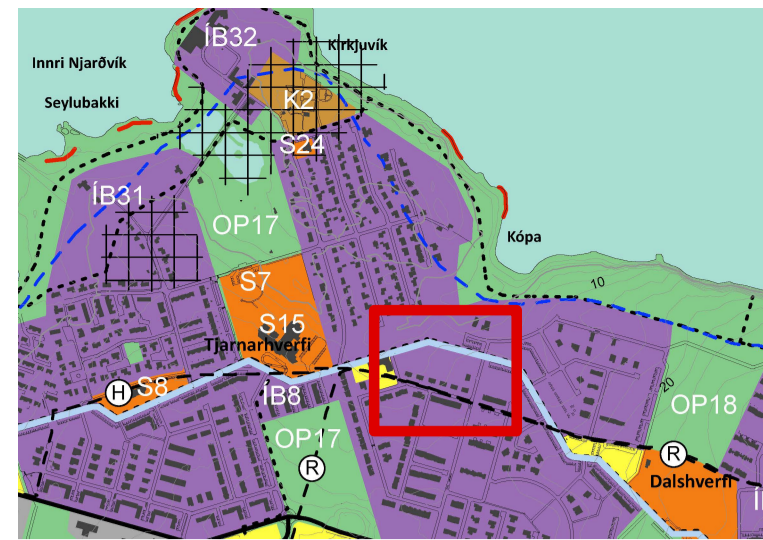


HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS TJARNAHVERFIS mkv. 1:1000, samþ./ staðfest 16.9.2008



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000



ÚR ADALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2015-2030

- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- GILDANDI BYGGINGARREITUR
- TRJÁGRÖÐUR / LIMGERÐI
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- LÓDAMÖRK
- LÓDARVEGGUR Á LÓDAMÖRKUM
- GANGBRAUT / HRAÐAHINDRUN
- GÖNGULEID / TENGISTIGUR
- MEGINGÖNGULEID / STOFNSTIGUR
- GRENNARVÖLLUR
- KVÖÐ UM UMFERÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann _____ 2022 og í bæjarráði þann _____ 2022

Tillagan var algýst frá _____ 2022 með athugasemdafrest til _____ 2022

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var algýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022

GREINARGERÐ

Gildandi samþykktir
Í gildi er deiliskipulagið **TJARNAHVERFI, Innri Njarðvík, 1. hluti**, samþ. 16.3.2004, dags. B-deildar augl. 27.5.2004 með síðari breytingum. Í gildi er breyting á hluta ofangreinds deiliskipulags, Tjarnabraut 26 og 28, samþ. 16.9.2008.

Afmörkun svæðis
Deiliskipulagsbreytingin nær til svæðis sem afmarkast af Tjarnabraut, Urðarbraut, Svölutjörn og Spóatjörn. Gildandi deiliskipulagsbreyting frá 16.9.2008 nær til lóðanna Tjarnabraut 26 – 40 (nr. 26 – 28 skv. upprunalegu deiliskipulagi), Urðarbraut 1 og Svölutjörn 73 og 75 ásamt grenndarvelli á bæjarlandi. Afmörkun svæðis deiliskipulagsbreytingar þessarar stækkar til suðvesturs og nær einnig til lóðanna Svölubraut 65 - 71.

Lýsing svæðis og lóðarmál
Á svæði gildandi deiliskipulagsbreytingar eru sjö tveggja hæða tvíbýlishúsalóðir við Tjarnabraut 26 – 38 og fjórar einnar hæðar einbýlishúsalóðir við Tjarnabraut 40, Urðarbraut 1 og Svölutjörn 73 - 75, sem umlykja grenndarvöll á bæjarlandi.

Markmið deiliskipulagsbreytingar
Markmið deiliskipulagsbreytingar er að koma til mót við eftirspurn eftir lóðum fyrir einbýlishús á einni hæð.

Lýsing deiliskipulagsbreytingar
Með breytingunni er lóðamörkum lóðanna við Tjarnabraut 26 – 40 breytt á þann veg að sameiginlegar aðkomulóðir frá Tjarnabraut 26 – 30 annars vegar og 32 – 40 hins vegar, eru felldar niður og þess í stað eru viðkomandi lóðir stækkaðar sem því nemur til norðurs að bæjarlandi (að lóðarvegg skv. deiliskipulagi). Á lóðum nr. 28 og 34 við Tjarnabraut verður kvöð um umferð akandi og gangandi að aðlægum lóðum. Húsgerð I sem er á þessum lóðum er breytt úr tveggja hæða tvíbýlishúsum í einnar hæðar einbýlishús sbr. sérskilmála. Norðurhlíð byggingarreitna húsgerðar I að Tjarnabraut afmarkast með bundinni byggingarlínu sbr. skilmálateikningar og deiliskipulagsupprátt.

Á lóðinni nr. 40 við Tjarnabraut verður húsgerð I í stað II. Húsgerð II fellur niður. Byggingarreitum á lóðunum nr. 65 – 71 er breytt og þar gert ráð fyrir húsgerð III, sem verður óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Engar breytingar verða á lóðunum Urðarbraut 1 og Svölutjörn 73 – 75. Lítils háttar breyting er á lóðamörkum Svölutjárnar 65 í suðvesturhorni við gatnamót Svölutjárnar og Spóatjárnar. Í stað grenndarvallar verður opið útsvæði.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR
Áfram gilda sameiginleg ákvæði og greinargerð fyrir **TJARNAHVERFI, Innri Njarðvík, 1. hluti**, samþ. 16.3.2004, dags. B-deildar augl. 27.5.2004.

Lóðir og aðkomur
Aktursaðkoma að Tjarnabraut 26 - 30 er um akfæran stíg innan lóða frá Tjarnabraut að Tjarnabraut 28, þar sem kvöð er um umferð að lóðum nr. 26 og 30. Aktursaðkoma að Tjarnabraut 32 - 40 er um akfæran stíg innan lóða frá Tjarnabraut að Tjarnabraut 34, þar sem kvöð er um umferð að lóðum nr. 32 og 36 - 40. Gera skal lóðarvegg á lóðamörkum við Tjarnabraut skv. deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum. Aktursaðkomur að bílastæðum lóða við Svölutjörn og Urðarbraut eru beint frá aðliggjandi götum.

Húsgærðir
I. Einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu.
III. Einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu.

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 hönnun og frágangur húsa og lóða skal taka mið af mikilvægi Tjarnabrautar í ásynnd hverfisins. Lóðarveggir í lóðamörkum að Tjarnabraut 26 – 40 eru samfelldir og skulu vera samræmdir í efni og yfirbragði. Þeir eru hluti af hönnun húsa og skulu koma fram á aðaluppdráttum. Við hönnun bygginga skal þess gætt að kröfur um hámarks hljóðstig séu

uppfylltar. Gögn um hljóðstig er að finna í greinargerð með deiliskipulagi Dalshverfis, Innri Njarðvík, 1. hluta.

Byggingarreitir, byggingarlínur og hámarksstærðir
Byggingarreitir er sýndur á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan hans. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreit séu sem fyrirferðarmínistir og ryri ekki heildaryfirbragð. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línur.

Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu þó gera megí minni háttar innskoti. Stærð byggingar er gefin upp sem hámarksstærð. Heimilt er að byggja minna hús. Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak
Á öllum lóðum reits þess sem deiliskipulagsbreytingin nær til, verða einnar hæðar einbýlishús. Hámarksstærð bygginga er 4,6 m. Hámarksstærð byggingar yfir gölfi kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá einnig kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

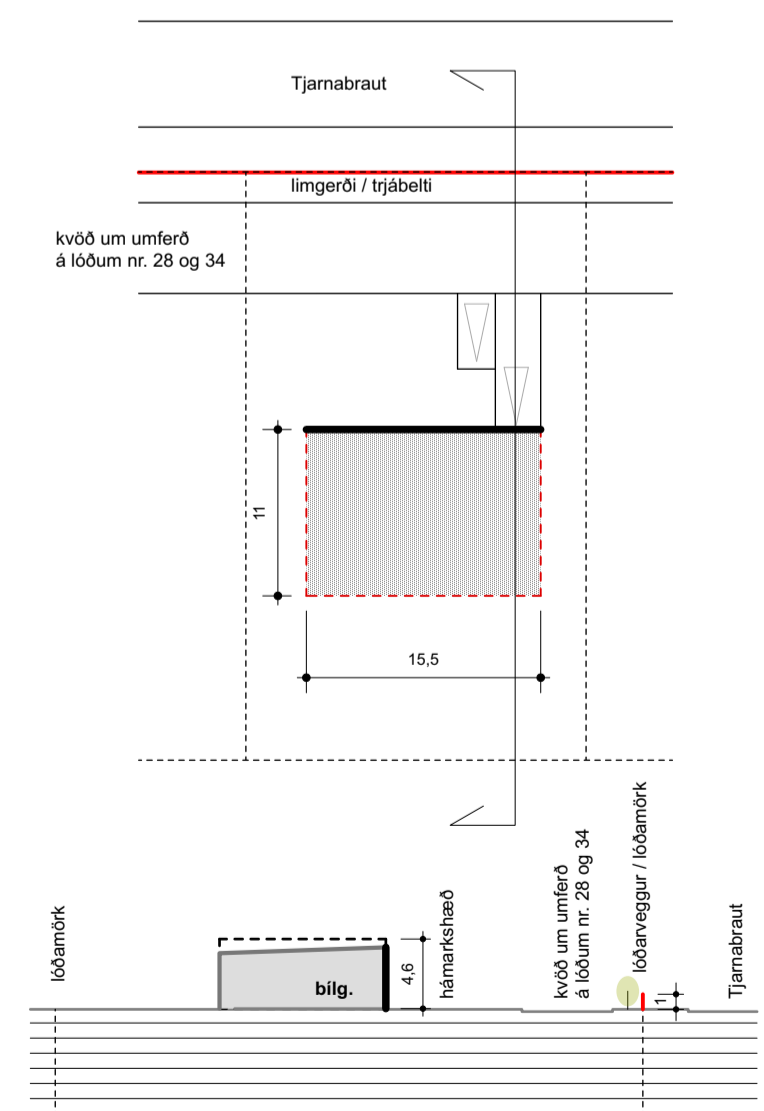
Bílastæði
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hvert einbýlishús / lóð.

Lóðarfrágangur
Lóðamörk til norðurs að Tjarnabraut skulu afmörkuð með steinsteypum hljóðskermandi lóðarvegg. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Þeir skulu reistir um leið og hús. Ennfremur skal bent á kaflann Hönnun húsa og lóða, um að lóðarveggirnir eru samfelldir meðfram Tjarnabraut 26 – 40 og skulu vera samræmdir í efni og yfirbragði. Á belti milli lóðarveggja og bílastæða við aðkomuhliðar (götuhlíðar) skal gera ráð fyrir limgerði/trjábelti. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu

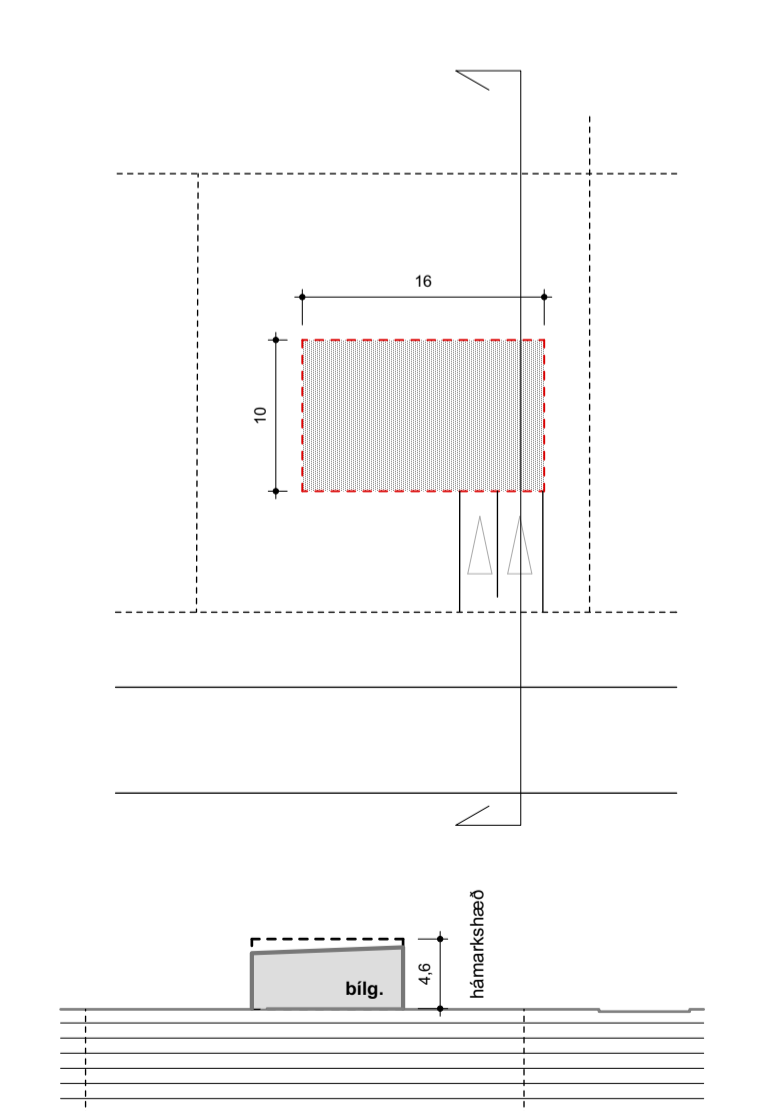
afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Frágangur lóða skal koma fram á aðaluppdráttum.

Mæliblöð
Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreit húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna enn fremur hæðir mannvirkja Reykjaneshverjar við lóðamörk. Hæðartölur (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennisslagna. Hámarksstærð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í þessum skilmálum (sjá snið). Á mæliblaði eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu. Hæðartölur að opnu landi lýsa hæð bæjarlands, milli lóða sýna þær leiðbeinandi hæðir í lóðamörkum. Á mæliblaði er einnig sýnd lega vatns- og frárennisslagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Tölulegar upplýsingar	húsgærð	fjöldi bygginga	hámarksst. byggingar	Nýtingarhlutfall
I	einbýlishús	8	170 m ²	0,15 - 0,19
III	einbýlishús	7	160 m ²	0,19 - 0,25
Samtals		15		



SKILMÁLATEIKNING I-EINBÝLISHÚS mkv. 1:500



SKILMÁLATEIKNING III-EINBÝLISHÚS mkv. 1:500

breyting: | skýring: | dags.:



KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Tjarnahverfi - Tjarnabraut 26 - 40 og Svölutjörn 65 - 71

efni: **Deiliskipulagsuppráttur og skilmál**
mkv.: **1:1000, 1:500** | teiknað | yfirfarið | hkb | þm
teikn.nr.: **05-07 - 30000** | dags.: **17.01.22**

skrá: TJARN - BR - upprátt tt ut v.vx