Deiliskipulagsbreyting
Suðurbraut 758, Reykjanesbær.

GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem íbúðarbyggð ÍB11. Samkvæmt skipulagsreglugerð er íbúðarbyggð (ÍB) svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Ekki hefur verið unnið deiliskipulag á reitnum áður.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðinni Suðurbraut 758 með aðkomu frá Suðurbraut. Stærð skipulagsvæðis er 1.0ha.

ÁSTÆÐA DEILISKIPULAGS BREYTINGAR

Áætlað að reisa vandað íbúðarhúsnæði með litlum íbúðum

HELSTU BREYTINGAR

Byggingareitir þriggja húsa bætt við á lóðina, viðbótahæð heimiluð á núverandi byggingu og nýtingarhlutfall hækkað.

NÝJIR SKILMÁLAR

- Heimilt er að byggja allt að þriggja hæða nýbyggingar og bæta við viðbótarhæð á núverandi byggingu
- Hámarks hæð nýbygginga er 10.5m. og núverandi 4.5m ofan núverandi mænishæð
- Þakform er frjálst
- Nýtingarhlutfall lóðar verður 0,63, áður 0,30
- Bílastæði skulu vera eitt á íbúð, undir 55m2, en 1,4 ef íbúð er stærri en 55m2.
- Allt sorp er meðhöndlað innan lóðar
- Yfirbragð lóðar skal vera snyrtileg, græn og fullfrágengin fyrir umferð akandi, hjólandi og gangandi. Bílastæði verða með grænum lausnum eins og mögulegt er, með því að notast við td. grassteina eða jarðvegsgrindur eða sambærilegar lausnir sem yfirborðefni bílastæða.
- Notast skal við umhverfisvænar lausnir við framkvæmd verksins
- Heimilt er að reisa gróðurhús allt að 20m2 að botnfleti á merktum reitum skv. uppdrætti. Vanda skal útlit og efnisval húsanna, þannig þau falli vel að umhverfi sínu.
- Ljósvist innan lóðar skal vanda svo hún skapi ekki glýju eða ljósmengun.
- Útlit bygginga innan byggingarreits skal vera vandað og samræmt í efnisnotkun og útfærslu. Gluggar íbúða skulu vera gólfsíðir eins og möguleiki er á. Mikilvægt er að byggingar séu ekki einsleitar og skal brjóta upp húshliðar í efni, litum eða með óreglulegu fyrirkomulagi glugga milli hæða bygginga.
- Hemilt er að fara með svalir 1.6m útfyrir byggingareit húsanna. Lyftuhús mega fara allt að 1m uppfyrir hámarkshæð húsa.

SKÝRINGARMYND

SKÝRINGAR

(línutákn)	Deiliskipulagsmörk
(blá lína)	Byggingarreitur
(lína)	Lóðarmörk
(gulur reitur)	Nýr byggingarreitur ofanjarðar
(grár reitur)	Núverandi byggingar
3H	Hámarksfjöldi hæða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá

_______________________________ til

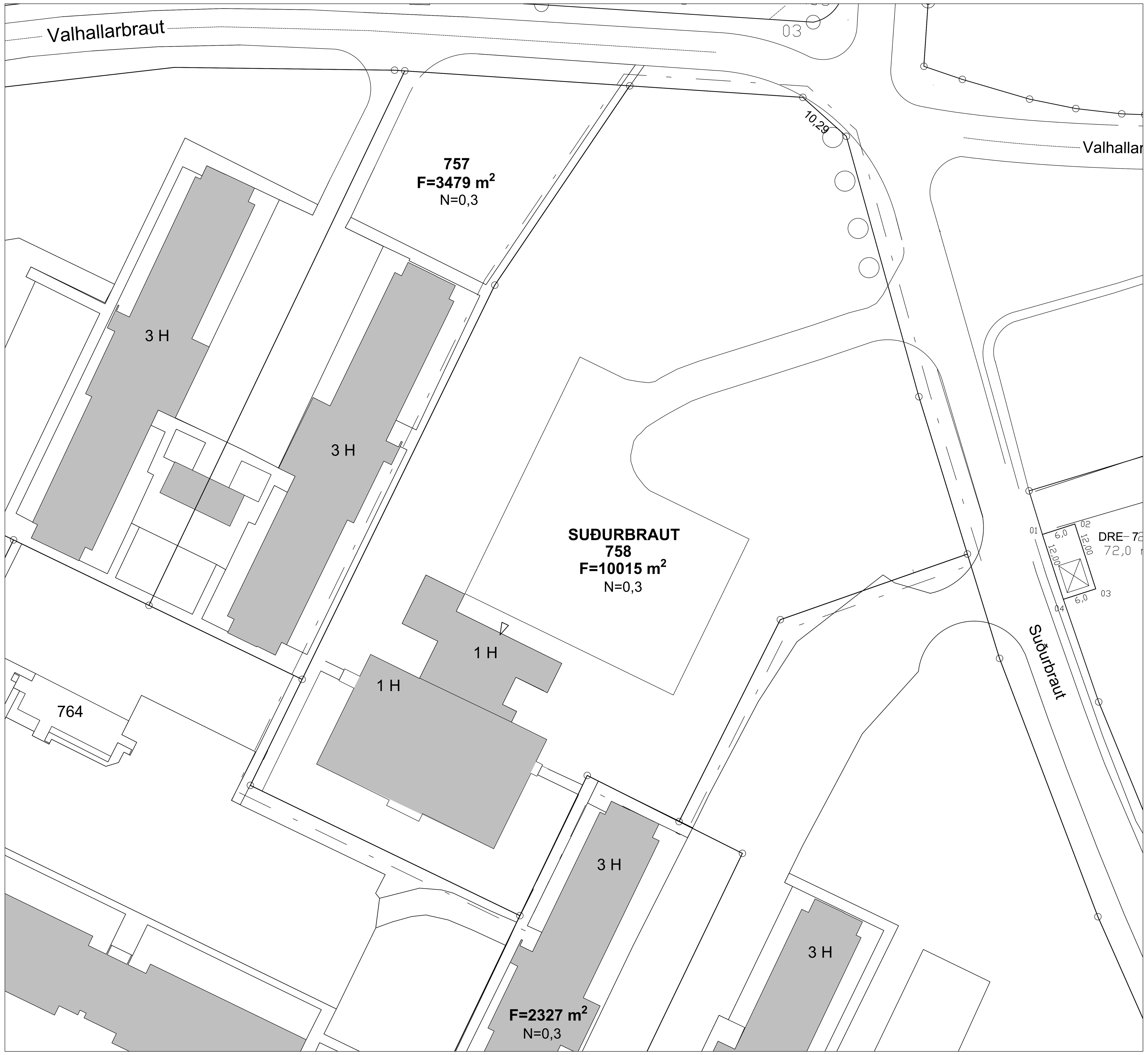
_______________________________ var samþykkt í

sveitarstjórn þann _______________________________

2022.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _______________________ 2022.

HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030



Afstöðumynd - Núverandi ástand, Mkv. 1:500

Afstöðumynd - Deiliskipulagsuppdráttur, Mkv. 1:500

Suðurbraut 758, Reykjanesbær			101
Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 faí	JeES arkitektar		
A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ÍSGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
Deiliskipulagsuppdráttur, Greinagerð		Deiliskipulagsbreyting	

mkv.1:500

12.09.2022