

GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-203 er landnotkun svæðisins skilgreind sem íbúðarbyggð IB11. Samkvæmt skipulagsreglugerð er íbúðarbyggð (IB) svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samrýmist búsætu eflir 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. Landið er jafnsétt og einkennist byggðarmynstur svæðisins af grónum þriggja hæða íbúðar- og gíslhúsnæði með norð/suður stefnu. Í dag stendur um 1000m², einnar hæða bygging á lóðinni sem var áður notað sem samkomuhúsið á vegum varnarlífs. Keflavíkurflugvallar. Húsið er notað sem geymsla í dag. Stærð lóðar og skipulagssvæðis er 10.015m².

ÁSTÆÐA DEILISKIPULAGS BREYTINGAR

Áætlað er að breyta núverandi geymsluhúsnæði í íbúðarhúsnæði, með því að breyta fyrstu hæð og bæta hæð ofan á hluta hússins. Áætlað er að íbúðir í þessum hluta verða um 25 og um 50-60m² að stærð með sameiginlegu félagsrymi fyrir íbúa hússins.

HELSTU BREYTINGAR

Geymslu húsnæði verður íbúðarhúsnæði, viðbótahæð bætt við núverandi byggingu.

NÝJIR SKILMÁLAR

- Heimilt er að byggja allt að eina viðbótahæð á núverandi byggingu
- Stærð núverandi húss er 1009,9m² og verður með stækkun að hámarki 2000m², með

hámarksfjöldi íbúða 25 stik.

- Hámarks hæð hússins verður 8.5m frá gólfleti fyrstu hæðar
- Þakform er frjálst
- Nýtingarhitfall lóðar er óbreytt 0,30
- Svalir mega fara allt að 1,6m útyfir byggingreit, en skyggni allt að 0,3m
- Séráfnatöflur íbúða fyrstu hæðar afmarkast af mögulegri svalastærð hússins
- Bilastæði skulu vera allt á íbúð, undir 55m², en 1,4 af íbúð er stærri en 55m².
- Allt sopp er meðhöndlað innan lóðar í nálægð við innganga í lokuðum skýlum og skal vanda frágang þess þannig að ásynd trufli ekki nágrenna byggingar.
- Yfirbragð lóðar skal vera snyrtileg, græn og fullfrágengin fyrir umferð akandi, hjólandi og gangandi. Bilastæði skulu vera með grænum lausnum, með því að notast við td. grassteina eða jarðvegsgrindur eða sambærilegar lausnir sem yfirborðefni bilastæða, en keysluflétir mega vera malbikaðir.
- Sýna skal útfærslu ofanvatnslausna í lóðarhönnun, þar sem blágrænar ofanvatnslausnir eru notaðar á svæðinu.
- Koma skal fyrir teiksvæði fyrir börn í nálægð við íbúðir. Svæðið skal vera skjólgott og notast skal við umhverfisvænar lausnir við gerð þess.
- Heimilt er að reisa gróðurhús allt að 15m² að botnfléti á merktum reit skv. uppdraetti. Vanda skal útlit og efnisval húsa, þannig þau falli vel að umhverfi sínu. Hámarks vegghæð gróðurhúss skal ekki vera meira en 2,1m og manishæð að hámarki 3,3m
- Lóð um byggingar skal vera tyrfð og gróðursetja skal eins og mögulegt er til að skapa skjólgott svæði um húsið.
- Ljósíslit innan lóðar skal vanda svo hún skapi ekki glýju eða ljósmengun.
- Útlit byggingar innan byggingarreits skal vera vandað og samræmt í efnisnotkun og útfærslu. Gluggar íbúða skulu vera gólfísir eins og möguleiki er á. Mikilvægt er að byggingar séu ekki einsleitir og skal brjóta upp húshlúðar í efni, litum eða með

óreglulegu fyrirkomulagi glugga milli hæða bygginga.

- Lyftuhús mega fara allt að 1m upp fyrir hámarks hæð húsa.
- Innan byggingarreits skal útbúa rými / svæði sem íbúar geta haft afnot af. Nánari skilgreining og notkun skal vera útbúinn af húsfélaga eignanna.
- Notast skal við umhverfisvænar lausnir við framkvæmd verksins td. í vali klæðninga, þakfna, burðakerfi húsa og frágang lóðar.

SKÝRINGAR

- — — — — Skipulagsmörk
- — — — — Byggingarreitur
- — — — — Lóðarmörk
- Nýr byggingarreitur ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Hámarksfjöldi hæða
- 3H

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 43.

gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá

_____ til

_____ var samþykkt í

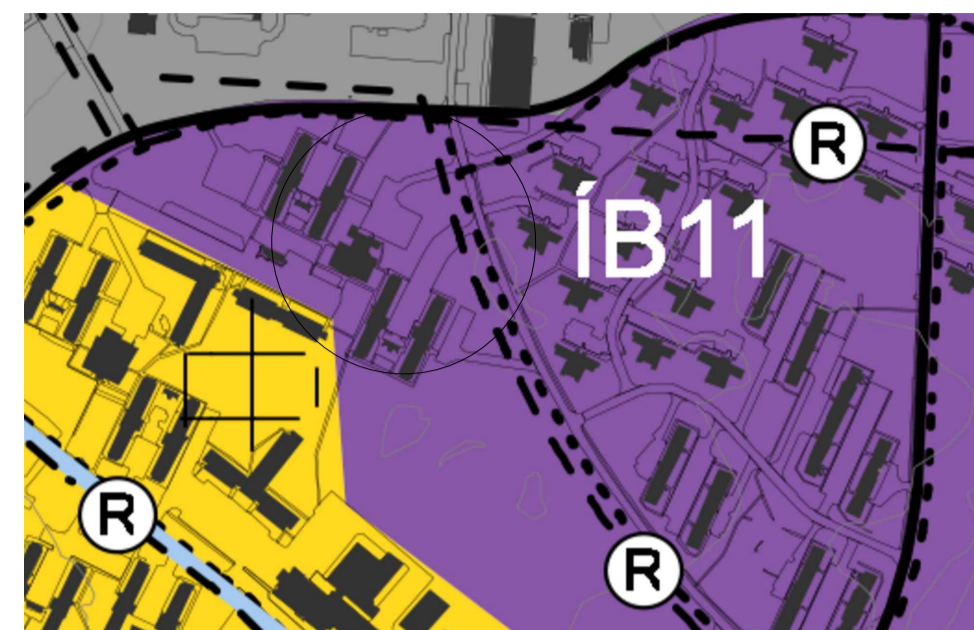
sveitarstjórn þann

2022.

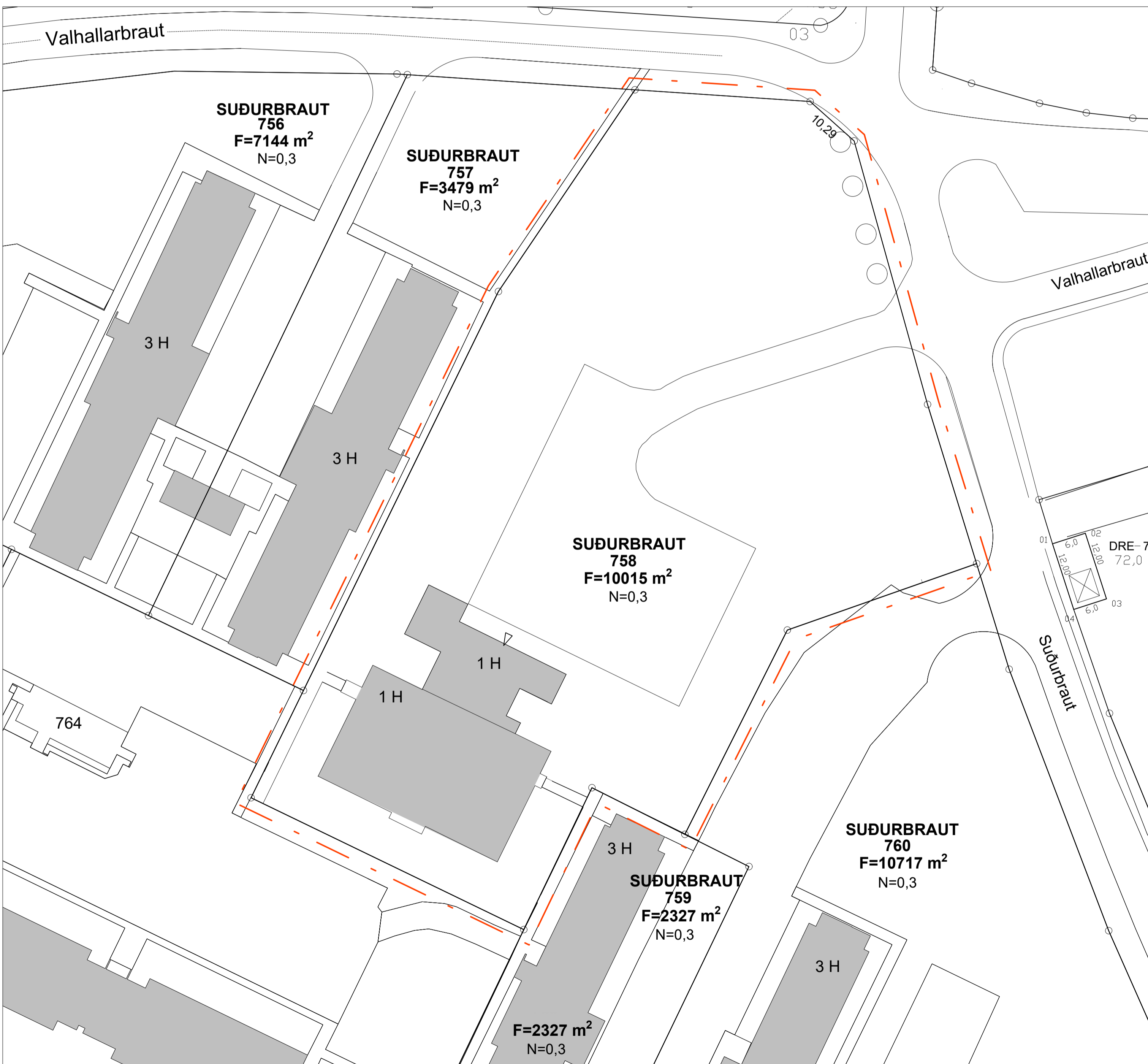
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

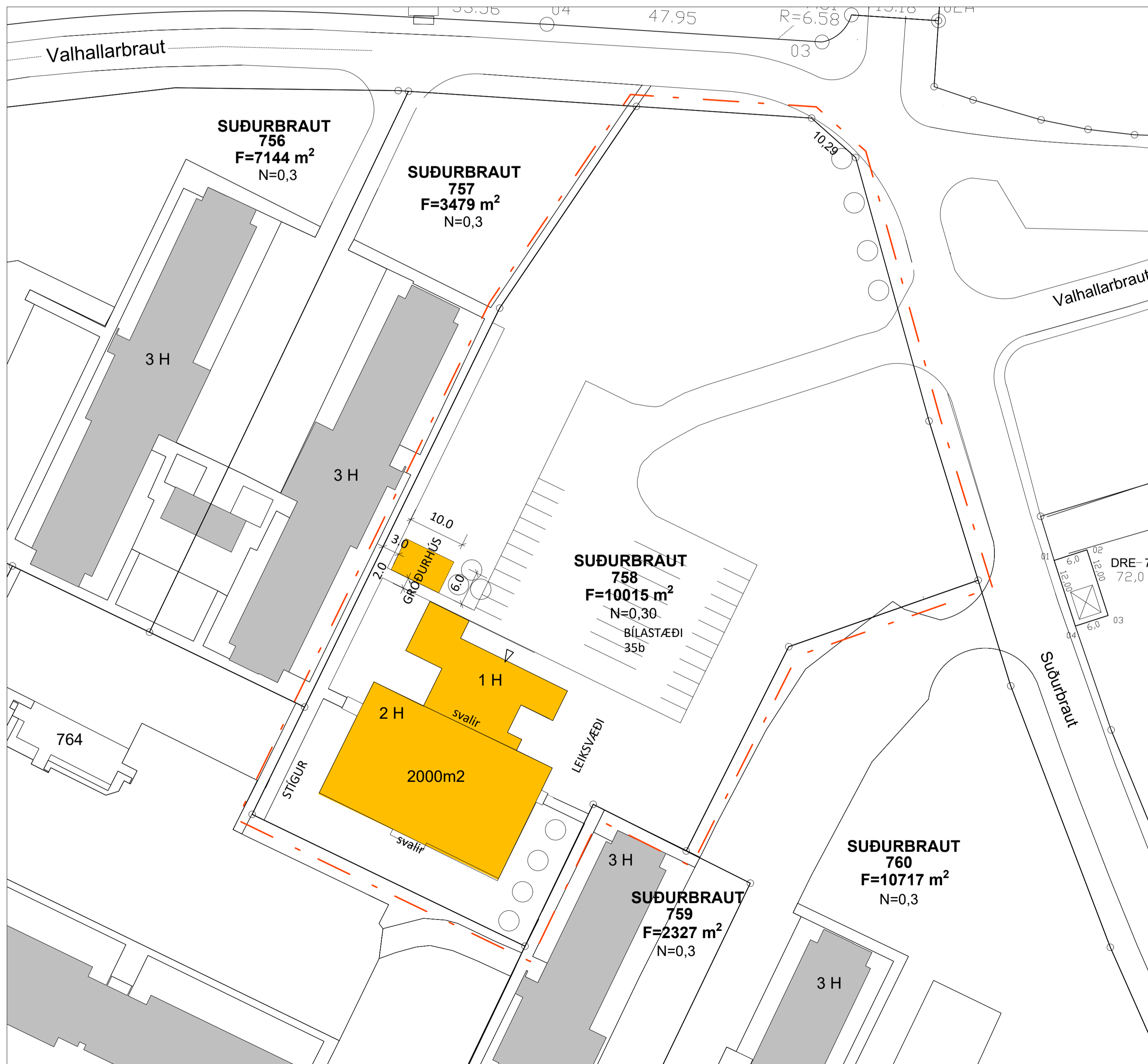
**Deiliskipulagsbreyting
Suðurbraut 758, Reykjanesbær.**



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSkipulagi 2015-2030



Afstöðumynd - Núverandi ástand, Mkv. 1:500



Afstöðumynd - Deiliskipulagsuppdráttur, Mkv. 1:500

Suðurbraut 758, Reykjanesbær		101
JeES arkitektar		
<small>Jón Stefán Elmarsson K1270976-3609 tlf</small>		
A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ISGRAF
Deiliskipulagsuppdráttur, Greinagerð		Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsbreyting

mkv. 1:500
12.09.2022