

HLUTI AF GILDANDI DEILSKIPULAGI - UPPDRÁTTUR

mkv: 1 : 2000 Samþykktur í bæjarráði Reykjanesbæjar þann 18.ágúst 2020.

Greinargerð

Deiliskipulagsbreyting þessi tekur aðeins til lóðar Trölladals 1-11 (húsgerð G) í Dalshverfi III í Reykjanesbæ. Fyrirhugað er að breikka byggingarreiti úr 10m í 12m og lengja úr 20m í 21,5m á lengd.

Þannig breytist lóðin úr því að hýsa 24 íbúðir í 30 íbúðir á þessum 6 byggingarreitum.

Byggingarmagn eykst um 240m² á hverri lóð.

Bílastæðakrafa verður færð úr 2 stæðum á íbúð í 1,5 stæði á íbúð.

Einnig verði heimilt að stigi upp á 2.hæð í hverju húsi megi vera utan byggingarreits, líkt og þakskegg, skyggni, svalir og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun sem kemur fram í kafla 5,4 í gildandi skipulagi.

Sjá yfirlit yfir breytingar á skilmálum að neðan.

Engar breytingar eru gerðar á öðrum skilmálum.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Núverandi samþykkt deiliskipulag - Skilmálar

5.19 byggð - tölulegar upplýsingar

Húsgerð	Hámarksst. m ²	Hæðafjöldi	Lóðarst. m ²	Nýtingarhlíf.	Íb.fj á lóð/snh.	Íbúðafj. alls	Ath.semnd
G	1200	2	3.015-3.080	0,39-0,40	12	24	*****

***** Fjöldi íbúða minni en 60m² að stærð m.v. birt flatarmál sé að hámarki þriðjungur heildaríbúðarfjölda hverrar lóðar/snh.

5.4 Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum, deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitur er táknaður með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- / útskotum sem ekki rýra heildarform byggingar.

Hámarksstærðir bygginga á lóð eru gefnar upp í töflu 1 í kafla 5.19 Byggð - tölulegar upplýsingar.

Uppgefnar hámarksstærðir eru samanlagðar stærðir a- og b-rýmis bygginga. Ekki er miðað við kjallara undir húsum.

6.7.1 Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða

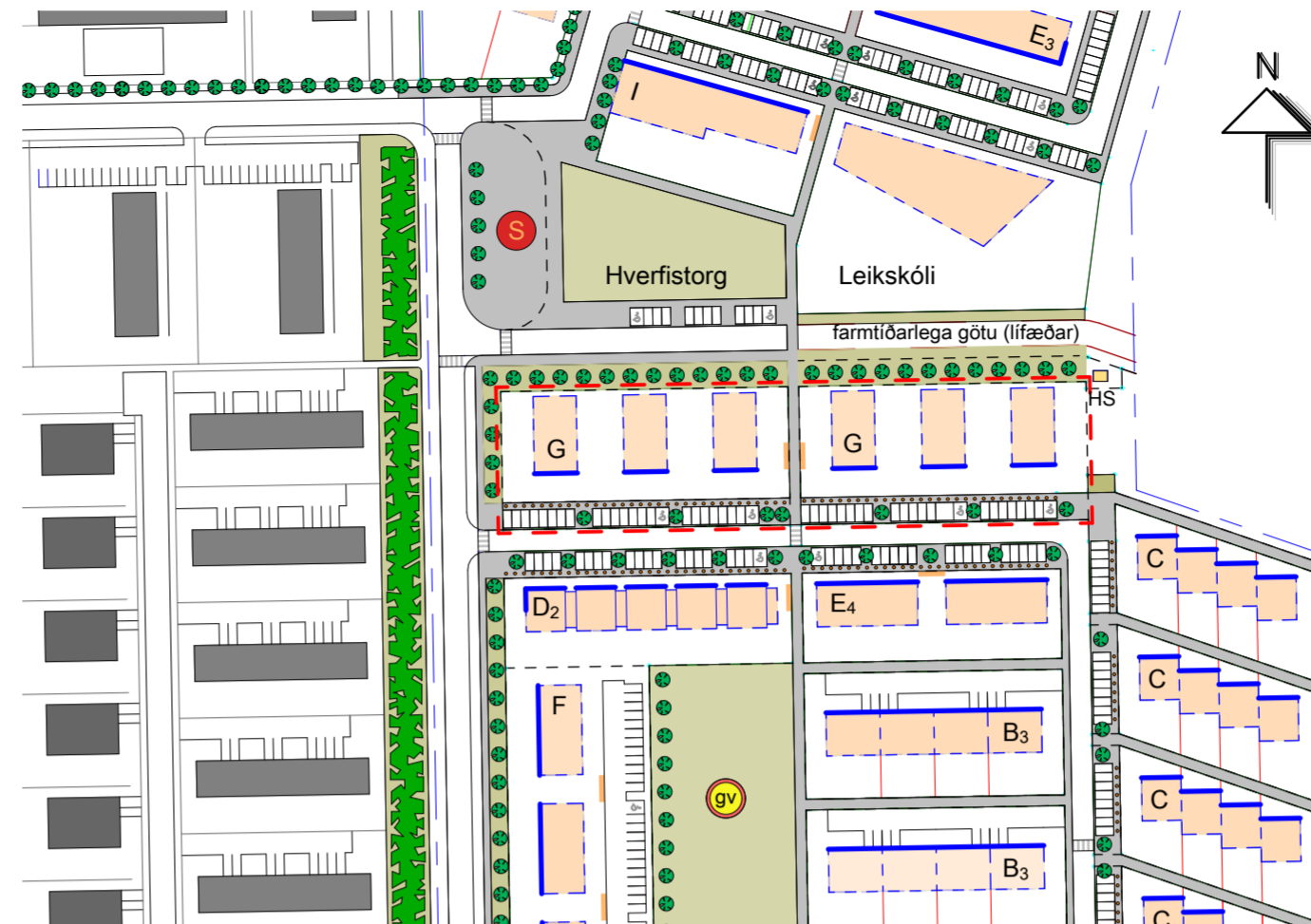
Tveggja hæða íbúðarbyggingar. Þrjár byggingar á hverri lóð í suðurhluta hverfi. Alls 24 íbúðir.

Dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita fyrir hvert fjölbýlishús er ekki bundin, en mælst er til fjölbreytileika hvað þetta varðar innan hverrar lóðar. Fjöldi íbúða minni en 60 m² að stærð m.v. birt flatarmál verði að hámarki þriðjungur af heildaríbúðarfjölda hverrar lóðar.

6.7.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, á bílastæðareitum lóða beint við íbúðargötu.

Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum á lóð og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - UPPDRÁTTUR

mkv: 1 : 2000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skilmálar

5.19 byggð - tölulegar upplýsingar

Húsgerð	Hámarksst. m ²	Hæðafjöldi	Lóðarst. m ²	Nýtingarhlíf.	Íb.fj á lóð/snh.	Íbúðafj. alls	Ath.semnd
G	1440	2	3.015-3.080	0,46-0,47	15	30	*****

***** Fjöldi íbúða minni en 60m² að stærð m.v. birt flatarmál sé að hámarki þriðjungur heildaríbúðarfjölda hverrar lóðar/snh.

5.4 Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum, deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir, **tröppur, stigapallar** og gluggafrágangur, skaga út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitur er táknaður með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- / útskotum sem ekki rýra heildarform byggingar.

Hámarksstærðir bygginga á lóð eru gefnar upp í töflu 1 í kafla 5.19 Byggð - tölulegar upplýsingar.

Uppgefnar hámarksstærðir eru samanlagðar stærðir a- og b-rýmis bygginga. Ekki er miðað við kjallara undir húsum.

6.7.1 Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða

Tveggja hæða íbúðarbyggingar. Þrjár byggingar á hverri lóð í suðurhluta hverfi. Alls 30 íbúðir.

Dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita fyrir hvert fjölbýlishús er ekki bundin, en mælst er til fjölbreytileika hvað þetta varðar innan hverrar lóðar. Fjöldi íbúða minni en 60 m² að stærð m.v. birt flatarmál verði að hámarki þriðjungur af heildaríbúðarfjölda hverrar lóðar.

6.7.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæðum fyrir hverja íbúð, á bílastæðareitum lóða beint við íbúðargötu.

Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum á lóð og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta 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__.

Tilagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdarfresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann _____ 20__.

Trölladalur 1-11		VERK 23-735
Reykjanesbær		BLAÐ 001
Deiliskipulagsbreyting		
REYKJAVÍK 10.Maí 2023		
KVARÐI 1:2000	BLAÐSTÆRÐ	A2
 TEIKNA TEIKNISTOFA ARKITEKTA		
SUÐURLANDSBRÁUT 20	108 REYKJAVÍK	SÍMI 552 8740
KAUPANGI VID MÝRARVEG	600 AKUREYRI	SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is		VEFFANG: teikna.is