

dei

iliskipulag brekkustígur 22-26
skipulags frumdrög

28.04.2025
teiknað af: jón stefán einarsson
Hafnargata 35, 230 reykjanesbær
tel: 6169466 email: jon@jees.is

JeES arkitektar

markmið

Markmið deiliskipulagstillögunnar Brekkustígur 22-26 er að þetta byggð, styrkja götummyndir svæðisins, auka gæði, stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar og skapa lifandi og fallegt miðbæjarsvæði. Stærð skipulagsmarka er um 8364m2 og afmarkast af Brekkustíg, Hafnarbraut og Bakkastíg.

Á lóðunum voru starfandi fiskvinnslur til margra ára í tveggja hæða atvinnuhúsnæði, í dag eru byggingarnar og svæði um þær, notað sem geymsluhúsnæði. Áætlað er að umbreyta notkun í íbúðarreit (miðsvæði) með fjórum stökum fjölbýlishúsum í mismunandi stærðum í samræmi við umhverfið. Húsin raðast á jaðar lóðar, svo hægt sé að skapa skjólgóðan inngarð á milli þeirra, þar sem íbúar geta notið. Lögð er áhersla á heildstæða götummynd og samræmi milli eldri og nýrra byggðar, með uppskiptingu og hámarks hæðum, í takt við núverandi hús

Gert er ráð fyrir allt að 128 íbúðum í fjölbreyttum stærðum. Bílastæði eru ofanjarðar og í bílageymslu undir inngarði. Gert er ráð fyrir 1,5 bílastæði á íbúð.

stærðir

	kjallari	1.hæð	2.hæð	3.hæð	4.hæð
hús 1	1570	870	870	700	
hús 2	1740	870	870	870	700
hús 3	1740	870	870	870	700
hús 4	1740	870	870	870	700
	6790	3480	3480	3310	2100

bílakjallari	heild	bst./íbúð	bílast. Kjallara stk.	bílastæði ofanjarðar stk.
	5270	1,5	140	52

íbúðir	heild	fjöldi íbúða	bílastæða þörf	meðalstærð íbúða m2
	12370	128	192	80

kjallari	heild
	1520

mannvirki	heild	heild brúttó (íbúð + geymsla)
	19160	13890

	N
nýtingarhlutfall ofanjarðar	1,36
nýtingarhlutfall heild	2,10
stærð lóðar m2	8364



fjölbreyttur hrynjandi byggja



samtal við umhverfið



græn götummynd



samvera og grænt umhverfi



aðkoma og umferðaöryggi



umhverfið styrkt



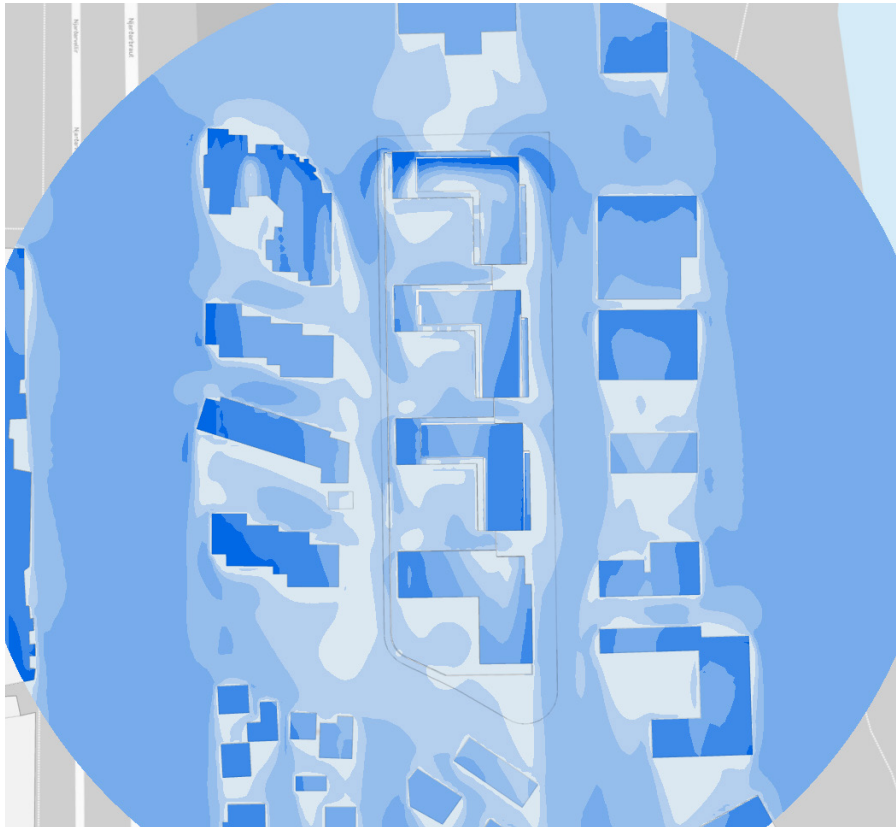
fallegar götummyndir



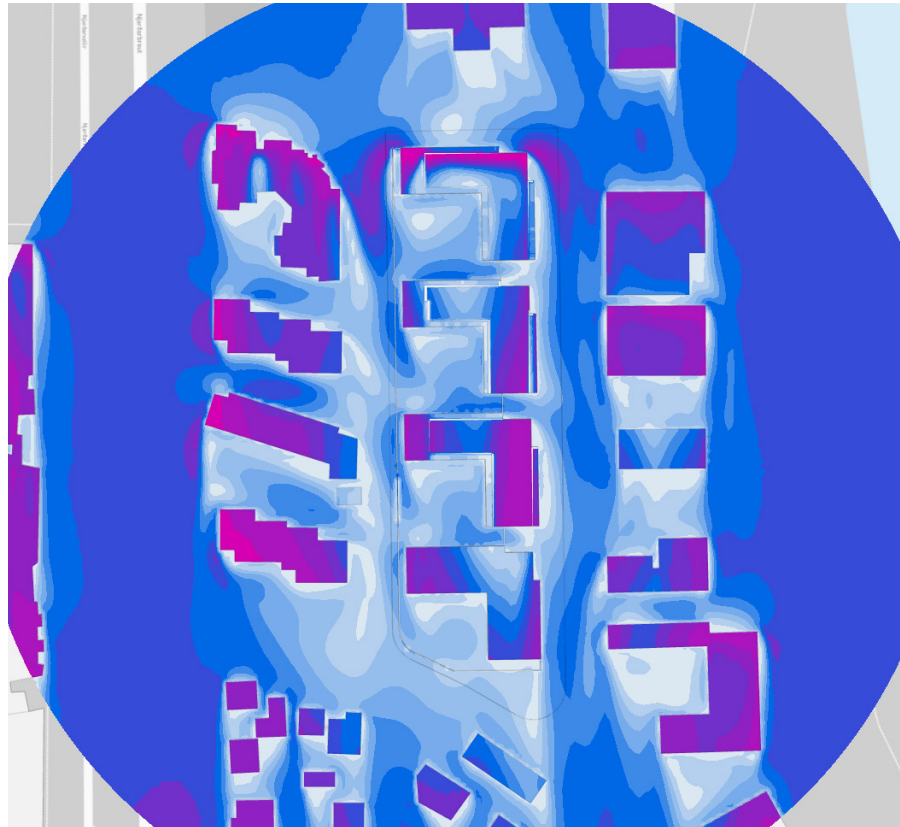
vindútreikningar - áætlað



vindmæling, allar áttir - "comfort-nen 8100"

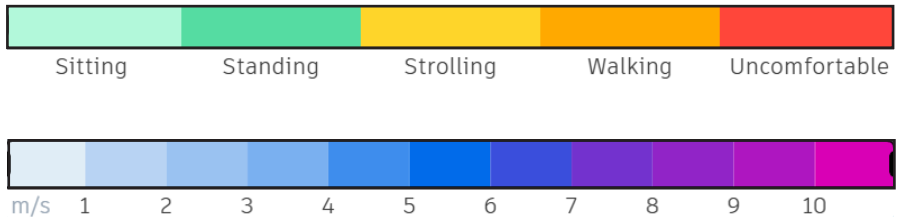


vindmæling, norðanátt (5m/sec)



vindmæling, norðanátt (10m/sec)

skýringar:



vindmæling, suðausturátt (5m/sec)



vindmæling, suðausturátt (10m/sec)

skuggavarp - áætlað



21. júní, 09:00



21. júní, 12:00



21. júní, 15:00



21. sept, 09:00



21. sept, 12:00



21. sept, 15:00