Deilskipulagsbreyting
Suðurbraut 758, Reykjanesbær.

GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-203 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.

Í gildi er deiliskipulag, Suðurbraut 758, Reykjanesbær, samþykkt í bæjarstórn 6.12.2022

AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðinni Suðurbraut 758, með aðkomu frá Suðurbraut. Landið er jafnslétt og einkennist byggðamynstur svæðisins af grónum þriggja hæða íbúðar- og gistihúsnæði með norð/suður stefnu. Í dag stendur um 2000m2,tveggja hæða bygging á lóðinni sem var áður notuð sem samkomuhús á vegum varnarliðs Keflavikurflugvallar, en hefur verið breytt í íbúðarhúsnæði með 25 smá íbúðum (undir 50m2). Stærð lóðar og skipulagssvæðis er 10.015m².

ÁSTÆÐA DEILISKIPULAGS BREYTINGAR

Með því að skipta lóðinni Suðurbraut 758 uppí tvær lóðar Suðurbraut 758a og 758b, gefst möguleiki á að skoða breytt skipulag á nýrri lóð til framtíðar litið

HELSTU BREYTINGAR

Suðurbraut 758 verður í stað ein lóð, tvær lóðir. Lóð S758a, stærð 6861m1 og lóð S758b, stærð 3157m2

GILDANDI SKILMÁLAR

- Heimilt er að byggja allt að eina viðbótarhæð á núverandi byggingu
- Stærð núverandi húss er 1009,9m2 og verður með stækkun að hámarki 2000m2, með hámarksfjölda íbúða 25 stk.
- Hámarks hæð hússins verður 8.5m frá gólffleti fyrstu hæðar
- Þakform er frjálst
- Nýtingarhlutfall heildar er 0,30N.
- Svalir mega fara allt að 1,6m útfyrir byggingreit, en skyggni allt að 0,3m
- Sérafnotaflötur íbúða fyrstu hæðar afmarkast af mögulegri svalastærð hússins
- Bílastæði skulu vera eitt á íbúð, undir 55m2, en 1,4 ef íbúð er stærri en 55m2.
- Allt sorp er meðhöndlað innan lóðar í nálægð við innganga í lokuðum skýlum og skal vanda frágang þess þannig að ásýnd trufli ekki nágranna byggingar.
- Yfirbragð lóðar skal vera snyrtileg, grænn og fullfrágengin fyrir umferð akandi, hjólandi og gangandi. Bílastæði skulu vera með grænum lausnum, með því að notast við td. grassteina eða jarðvegsgrindur eða sambærilegar lausnir sem yfirborðefni bílastæða, en keyrslufletir mega vera malbikaðir.
- Sýna skal útfærslu ofanvatnslausna í lóðarhönnun, þar sem blágrænar ofanvatnslausnir eru notaðar á svæðinu.
- Koma skal fyrir leiksvæði fyrir börn í nálægð við íbúðir. Svæðið skal vera skjólgott og notast skal við umhverfisvænar lausnir við gerð þess.
- Þessi lóð fellur út, að heimilt er að reisa gróðurhús allt að 15m2 að botnfleti á merktum reit skv. uppdrætti. Vanda skal útlit og efnisval húsanna, þannig þau falli vel að umhverfi sínu. Hámarks vegghæð gróðurhúss skal ekki vera meira en 2,1m og mænishæð að hámarki 3,3m
- Lóð um byggingar skal vera tyrfð og gróðursetja skal eins og mögulegt er til að skapa skjólgott svæði um húsið.
- Ljósvist 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 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.
- Lyftuhús mega fara allt að 1m upp fyrir hámarkshæð húsa.
- Innan byggingarreits skal útbúa rými / svæði sem íbúar geta haft afnot af. Nánari skilgreining og notkun skal vera útbúinn af húsfélagi eignanna.
- Notast skal við umhverfisvænar lausnir við framkvæmd verksins td. í vali klæðninga, þakefna, burðakerfi húsa og frágang lóðar.

NÝJIR SKILMÁLAR

- Stærð núverandi húss er 1009,9m2 og verður með stækkun að hámarki 1900m2, með hámarksfjölda íbúða 25 stk.
- Nýtingarhlutfall heildar er óbreytt 0,30, en skiptist milli lóðar vegna skiptingar, 758a 0,16N og 758b 0,60N
- Þessi lóð fellur út, að heimilt er að reisa gróðurhús allt að 15m2 að botnfleti á merktum reit skv. uppdrætti. Vanda skal útlit og efnisval húsanna, þannig þau falli vel að umhverfi sínu. Hámarks vegghæð gróðurhúss skal ekki vera meira en 2,1m og mænishæð að hámarki 3,3m
- Kvöð er um umferð um lóðirnar, af íbúum og gestum Suðurbraut 758a og Suðurbraut 758b.

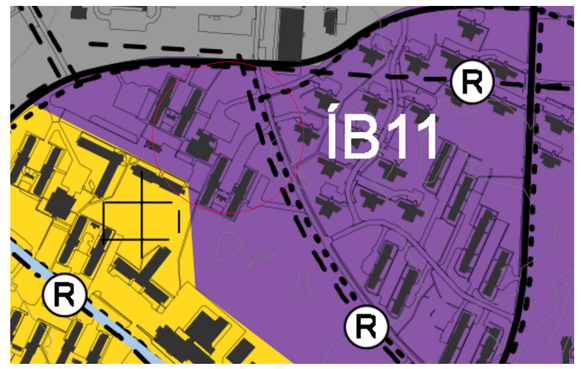
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar

SKÝRINGAR

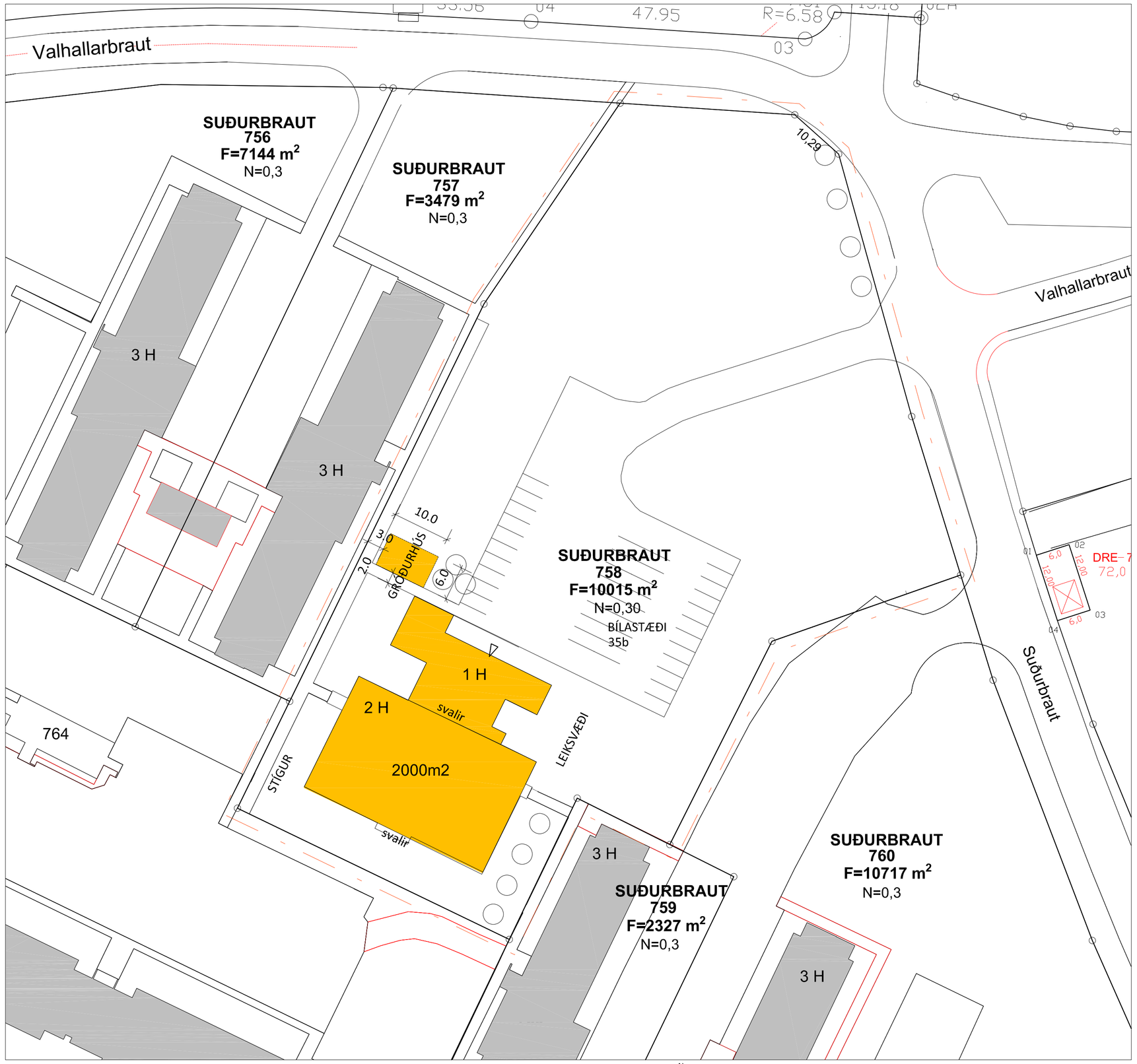
- Skipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Kvöð um umferð
- Nýr byggingarreitur ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- 3H — Hámarksfjöldi hæða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

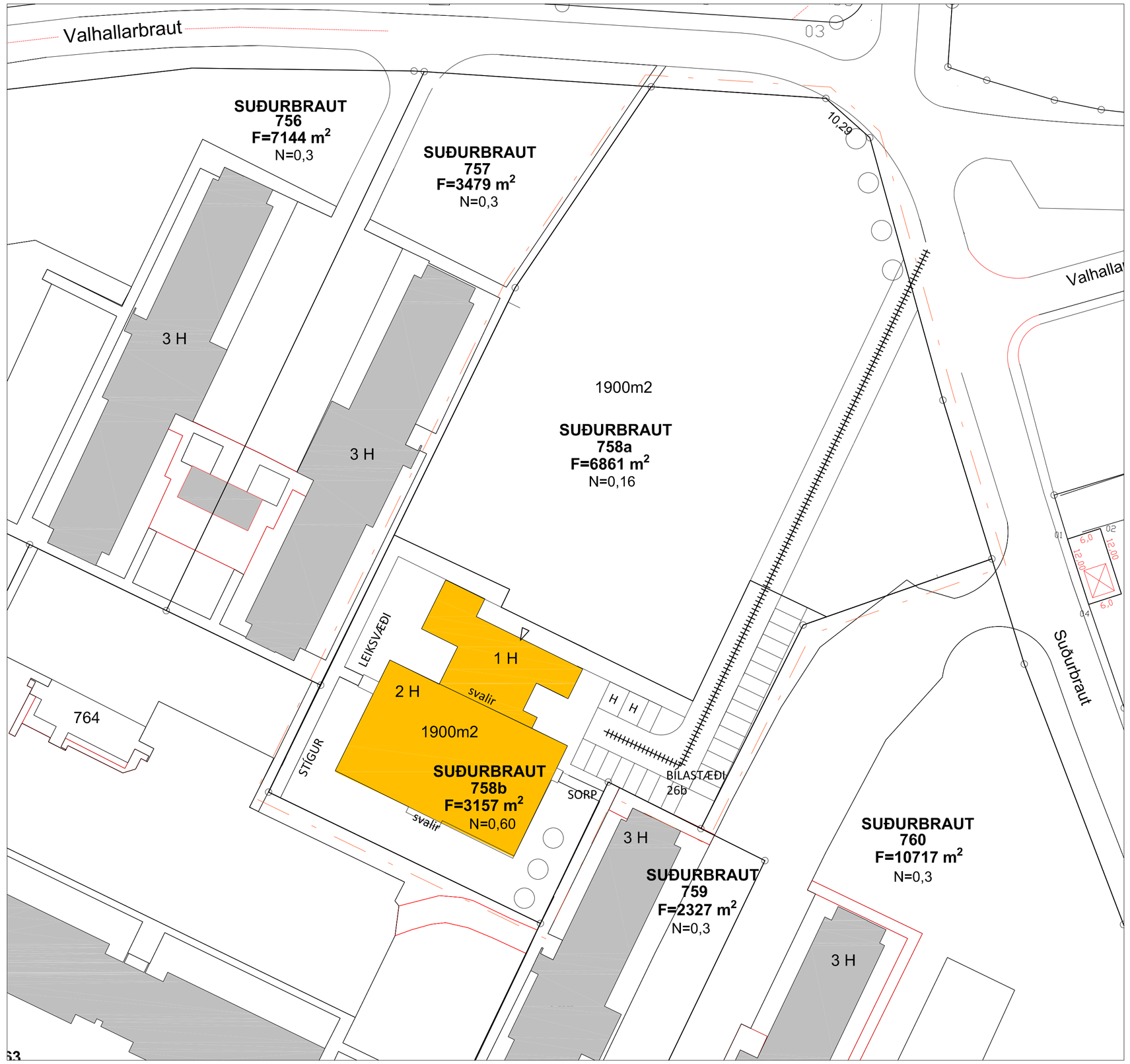
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2025.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030



Afstöðumynd - Núverandi ástand, samþykkt 6.12.2022, Mkv. 1:500



Afstöðumynd - Deilskipulagsuppdráttur, Mkv. 1:500

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

mkv.1:500 30.04.2025