

Deiliskipulag við Bolafót Reykjanesbæ



Gildandi deiliskipulag Bolafótur 19-25 samþykkt 20.08.2019 mkv. 1:1000

Greinargerð:

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðir Bolafóts 19-25, sem fellur úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Deiliskipulagsmörk breytast. Deiliskipulagssvæðið stækkar til vesturs. Deiliskipulagssvæðið er 2,2 ha að stærð eftir breytingu.

Afmarkaðar eru sjö nýjar raðhúsaloðir en jafnframt eru felld úr gildi lóðamörk fyrir lóðir 21- 25 við Bolafót.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Almenn

Þrytt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útrýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirhöld varðandi hugmyndaferðir og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferils til að fara yfir möguleika og kvæðir sem gilda fyrir viðkomandi lóð. Fyrirhuguð íbúðabygging er í flugstefnu og verður að gera ráð fyrir hávaða vegna flugs yfir byggðinni.

Skipulags- eða byggingafrullrúli getur leitað umsnagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfissmókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum.

3.2 Stutt lýsing á deiliskipulagi - gæði byggðar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 7 raðhúsum með alis 3-4 íbúðum hvert, samtals 27 íbúðum á svæðinu. Hæðir húsa eru ein hæð. Áhersla er lögð á að byggðin myndi skjólgóð og falleg græn svæði til almennara nota.

Vestan við íbúðabyggingðina er grænt svæði um 4.600 m² sem myndar græna umgjörð um svæðið, þar skal plantað trjágróðri og koma fyrir leiktækjum.Áhersla er lögð á góð göngutengsl í hverfinu og liggja göngustígar meðfram húsaötu og lóðum.

3.3 Umferð

Húsagatan A-gata verður 5 m breið boðnagagata með tveggja metra breiðri gangstétt beggja vegna götunnar. Snúninghaus er í sitt hvorum enda götunnar. .

Gert er ráð fyrir a.m.k. 2 m breiðum upplýstum göngustigum sem tengist við göngu- og hjólastigakerfi Reykjanesbæjar sem tengir byggðina við grænt svæði. Í deiliskipulaginu er gengið út frá því að ofanvatni af húsagötum verði beint í ofanvatnsrásir meðfram götum í ofanvatnsrásir/ofanvatnslautir í grænum geira

3.4 Mæli- og hæðarblöð

Reykjanesbæ gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags sem sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreitir, innkeyslur og kvæðir eftir því sem við á. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlegga getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

Mæliblöð sýna m.a. götunafn og númer húsa, afstöðu húsa og lóða, byggingarreit húsa, bindandi/leiðbeinandi byggingarlínu, fjölda bílastæða, hnitaskrá og landnúmer, inntök veitustofna og kvæðir, ef einhverjar eru. Kvæðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna aðgengis milli lóða, gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna m.a. hæðarklóðir (tölu) sem er oftast táknuð (GK, G eða H), þ.e. hæð aðalgöfils sem snýr að götu eða innkeyslu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og götuháðir bæjarlands að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæðir á mörkum baklóða.

3.5 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagssupprætti. Byggingar skulu vera að öllu leyti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

3.6 Byggingarmagn og nýting lóða

Hámarksbyggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu TAFLA 1 í kafla 4 ásamt stærð lóða, fjölda hæða, fjölda íbúða, bílastæða og annarra kvaða.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými.

3.7 Byggingar

Stuðlað er að ákveðnu samræmi í byggðinni með ákvæðum í skilmálum, einkum með ákvæðum um meginform húsa, þakform og halla, þakfargang efnisval og lit. Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirkja á lóð eru í almennum skilmálum.

Byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og bílastæði eru skilgreind fyrir hverja lóð, sjá sérsíkmála kafla 4.

Húsbýggingar og mannvirkja á lóð skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, deiliskipulagssupprátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

3.7.1 Hæð bygginga

Hæðir bygginga eru bæði gefnar upp sem fjöldi hæða frá jörðu og í metrum. Gefin eru upp hámarksæð bygginga yfir gölfkötum aðkomuhæða. Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðarblöðum.

3.7.2 Efnis- og litaval

Tryggja skal fjölbreytileika. Uppbrot skal vera í formi húsbýgginga, litatönum og/eða efnisvali að lágmarki á 8-10 m fresti nema annað sé tekið fram í sérsíkmálum.

Útlit og efnisval girðinga og skjólveggja skal samræmi innbyrðis á hverri lóð og fylgja innlögðum teikningum.

3.8 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagssupprætti og stærð hverrar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum, sjá nánar kafla 3.4. Þar sem misræmis gæti, gildir mæliblöð.

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfi byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði málbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað við bílastæði.

3.8.1 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera sýndur og í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og skv. fyrirmælum byggingarreglugerðar. Þar sem lóðamörk liggja að göngustigum skal laga þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Jaðar lóða að opnum svæðum skal laga að landhæð. Lóðamörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Sett er kvæð á frágang lóða við A götu 1-19 sem snúa að opnu skógvöxnu svæði. Heimilt er að jafna lóð 3 metra út frá húsvegg. Að öðru leiti er núverandi gróður verndaður fyrir örökstuddu raski. Við meðhöndlun ofanvatns af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal beina vatni ofan í jörð innan lóða. Vatni skal beint í þar til gerða fyllingu (grjótþökk eða sambærilegt kerfi) undir yfirborði lóðar,sem hefur nægilega rýmd til að geta tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum, einnig á vetrum þegar frost er í jörðu (e. infiltration pit, underground storage volume). Vatni má m.a. beina í þar til gerða fyllingu á tvennan hátt:

- Með því að beina þakrennu beint í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (grjót-/malarfylling eða sambærileg lausn) (e. infiltration pit, underground storage volume).
- Með því að útbúa svokallaðan regngarð (e. raingarden), laut með gróðri þangað sem hægt er að beina þakvatni og þar sem vatn sigur ofan í jarðveg af grónu yfirborði lóðar. Koma skal fyrir yfirfalli íregngarði sem beint er í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (e. infiltration pit) og beinir þangað vatni ef laut yfirflist.

Stærð og rúmmál fyllinga sem taka eiga við ofanvatni skal ákveðin með nægilega rýmd (e. volume) í samráði við sérfræðinga.svo vatn safnist ekki á yfirborði.

Nota skal drennrör til að verja byggingar og húsgrunna yfir vatni. Vatni í drenörum skal beint ofan í jörð innan lóðar. Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfissókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Ennfremur skulu kvæðir um meðhöndlun ofanvatns koma fram á mæliblöðum.



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000

3.8.2 Séráttatættir á lóð (skjólveggir og girðingar á lóð)

Ekki er heimilt að afmarka séráttatætti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á lóðauppdrætti og aðaluppdráttum. Skjólveggir skulu vera samofnir heildarútliti viðkomandi húss. Gera skal grein fyrir séráttatöflum í fyrirsparnerendi og í byggingarleyfissókn.

Girðingar og skjólveggir á mörkum samliggjandi lóða skulu reist í samráði og í samvinnu beggja lóðarhafa. Sjá nánar sérsíkmála fyrir hverja lóð (kafla 4.3 og 4.4).

Almennir er ekki heimilt að setja upp girðingar á lóð nema að það sé tekið fram í sérsíkmálum.

3.9 Bílastæði - rafhleðslustæði

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir2 bílastæðum á lóð fyrir hverja raðhúsálbuð

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og 5,0 m að lengd með 7 x 2,5 m aktursrými fyrir aftan stæðin.

Skýlt er að gera ráð fyrir lögnum til að setja upp rafhleðslukerfi fyrir rafbíl á lóð.Bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögu, grasseini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist.

3.10 Sorp

Meðhöndlun sorps á deiliskipulagssvæðinu skal fylgja umhverfisstefnu Reykjanesbæjar og gildandi reglum og samþykktum varðandi meðhöndlun úrgangs. Gera skal ráð fyrir flokkun sorps og huga skal að möguleikum á aukinni flokkun. Huga þarf vel að frágangi á sorgeymslun þannig að hægt sé að mæta nýjum óskum og kröfum varðandi sorphöfu.

Sorgeymslur skulu staðsettar innan lóðarmarka einkaloða.

Sorgeymslur geta ýmist verð innbyggður hluti mannvirkis eða stakstæð sorpskýli á einkaloð. Sorgeymslur skal hanna sem hluta af heildarmynd umhverfis og bygginga hvort sem um er að ræða geymslu sem er áfost byggingum eða á lóð og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum og lóðauppdráttum. Flattarmál sorgeymslna reiknast ekki til smáhýsa.

Á tillogeteikningum og á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorgeymslna, sorgepna eða sorplátta.

3.11 Veitur, lagmr og spennistöð

Útfærsla dreiftistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af.

Hönnuðir ákvarða stærð heimæðar m.t.t. vatnsþarfar og í samráði við Veitur og hlíta skilmálum Veitna um staðsetningu inntaka og heimtauga. Staðsetning lagna/eiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagna/eiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými. Veitulagmr verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstettum.

Kvæðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Skólpi verður veitt í stofnlögn fráveitu í Bofæti. Regnvatnskerfi verður uppbyggt með hliðsögn af náttúrulegu afrennslis svæðisins.

Samráð skal haft við Reykjanesbæ, veitustofnafir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagmr og möguleika á færslu lagna. Við hönnun alis dreifkerfis á skipulagssvæðinu verður haft náð samráð við Veitur varðandi tilhögun framkvæmda.

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á skipulagssvæðinu tengist fráveitukerfi Reykjanesbæjar og fylgi reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólpi.

3.12 Minjar

Formleifaskráning er til fyrir svæðið ?, sjá kafla 2.5.

3.13 Verkhraði

Sökklu og jarðvegsfyllingum skal lokið innan hálfis árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal vera fohkheld innan árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með öðllegum hrað og ljúka að fullu innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Lóð skal jafna og ganga frá jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (málbikuð plön og bífrelðastæði, þökulagning, hellulögn, plöntun o.þ.h.) innan þess tíma.

3.14 Viðurlög

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið eftir gildandi Skipulagslögum hvað varðar úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, þvingunarúrræði og viðurlög ásamt gildandi byggingarreglugerð. Öheimilt er að taka byggingu í notkun eða hluta hennar, án þess að byggingarfrullrúti hafi gefið út lokaúttektarvottorð.

4 SÉRSÍKMÁLAR FYRIR HÚSGERÐIR OG SKILMÁLATAFLA

4.1 Almenn

Við efnisval og formun bygginga skal leggja áherslu á vandaðan frágang bygginga og lóða. Samræmi skal vera milli forma, notagildis og efnisvals.

4.2 Skilmálatafla

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, þar kemur fram stærð lóða, fjöldi hæða, fjöldi íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými.

Í sérsíkmálum koma fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.

4.3 Raðhúsaloðir

Um er að ræða 7 raðhúsaloðir fyrir einnar hæðar hús með heimilt til að koma fyrir millipalli. Fjöldi húsa í hverri lengju er á bilinu 3-5. Sérhver íbúð hefur afmarkaðan sérnotareit, sjá lóðamörk á deiliskipulagssupprætti og mæliblöðum.

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hvert hús.

Sorgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits..

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m út frá byggingarreit. Heimilt er að skerma löðina af með gróðri eða girðingu allt að 0,9 m hárrí nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða.

4.4 Skilmálar fyrir lóð Bolafóts 19 eru óbreyttir.

Nýtingarhlutfalli á lóð skal ekki vera hærra en 0,5 og vegghæð max. 7,0 m.

Gerð er ús krafa að hávaðamörk á starfssemi fari ekki yfir 45 db.

Öheimilt er að byggja á helgunarsvæði strenglagna HS Veitna.

Vanda skal til hönnunar og frágangs vegna ásyndar við íbúðasvæði

- SKÝRINGAR:
- Deiliskipulagsmörk
 - Deiliskipulagsmörk felld niður
 - Lóðamörk
 - Einkaafnotareitur
 - Byggingarreitur
 - Lóðamörk felld niður
 - Götur
 - Gangstígar
 - Bílastæði
 - Græn svæði
 - Ræktað skóglendi
 - Ræktað skóglendi innan skipulagssvæðis sem ekki skal raskað
 - Kvæð um trjágróður
 - Ofanvatnsrás
 - Ofanvatnslaut/rás
 - Leiksvæði
 - Lóðastærð
 - Húsnúmer



Hluti af gildandi aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti

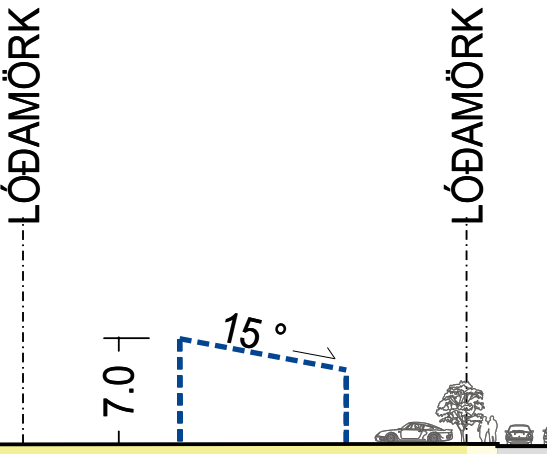
til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__.

Skilmálatafla									
LÓÐ	Stærð lóðar m²	Byggingarmagn (A rými) m²	Byggingarmagn (B rými) m²	Heildar byggingarmagn m²	Fjöldi íbúða	Bílastæði	Tegund húsnæðis	Tegund húsnæðis	
Bolafótur 21		132	20	152	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
Bolafótur 23		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
Bolafótur 25		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
Bolafótur 27		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
Bolafótur 29		132	20	152	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
Bolafótur 21-29	1.871	561	100	661	5	10			
Bolafótur 31		132	20	152	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
Bolafótur 33		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
Bolafótur 35		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
Bolafótur 37		132	20	152	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
Bolafótur 31-37	1.594	462	80	542	4	8			
A gata 1		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 3		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 5		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 7		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 1-7	1.377	396	80	476	4	8			
A gata 9		132	20	152	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 11		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 13		99	20	119	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 15		132	20	152	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 9-15	1.637	462	80	542	4	8			
B gata 1		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
B gata 3		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
B gata 5		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
B gata 7		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
B gata 1-7	2.274	672	80	752	4	8			
A gata 9		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 11		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 13		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 9-13	1.682	504	60	564	3	6			
B gata 15		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
B gata 17		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
B gata 19		168	20	188	1	2	Íbúðarhúsnæði	1h	
A gata 15-19	1.442	504	60	564	3	6			
Samtals	11.877	3.561	540	4.101	27	54			



Kennisnið mkv. 1:500

Deiliskipulag við Bolafót

Deiliskipulagssuppráttur

Sveitarfélag: Reykjanesbær

Áfangi: Deiliskipulag

Mællivardi: 1:1000

Verknúmer: 23-054

Dagsetning: 30.09.2024

Útgáfa: 1

Tekning: 1

Skipulagshöfundur:

ARKÍS arkitektar

Vestunvör 7 • 200 Kópavogur • Sími 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is