Breyting á deiliskipulagi lóðanna Leirdalur 2-16 í Reykjanesbæ

Greinargerð

Forsendur
Deiliskipulag fyrir 1. áfanga Dalshverfis í Reykjanesbæ var samþykkt í bæjarráði þann 14. júlí 2005.
Lóðirnar Leirdalur 2-16 var hluti af því deiliskipulagi og lóðirnar skipulagðar sem 4 parhús á tveimur hæðum.

Með deiliskipulagsbreytingu þessari eru helstu breytingarnar þær að skipulagi lóðanna er breytt úr tveggja hæða parhúsum í einnar hæðar parhús. Byggingarreitur verður stækkaður um 1,5m til suðurs.

Mörk deiliskipulagsins eru lóðarmörk lóða nr. 2-4,6-8,10-12 og 14-16 við Leirdal í Reykjanesbæ. Lóðirnar eru fjórar talsins og er stærð skipulagssvæðisins samtals 4.630 m2.

Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar.

Ekkert á skipulagssvæðinu hefur verndargildi eða gefur tilefni til sérstakrar varúðar. Ekki er ástæða til sérstaks umhverfismats þar sem um er að ræða minnkun á byggingarmagni m.v. núgildandi skipulag.

Markmið og leiðarljós
- Að byggingar móti rólega og heilsteypta götumynd og þægileg garðrými.
- Breytingarnar eru gerðar í ljósi þess að eftirspurn á fasteignamarkaði er eftir minni og hagkvæmari eignum en áður.

Aðkoma og lóð
Lóðirnar hafa aðkomur frá húsagötum í suðurhluta Dalshverfis, sem liggur í boga norðan þeirra.

Húsagerð:
Húsgerð er einnar hæða hús, með mænisþaki og þakhalla ≥ 14°.

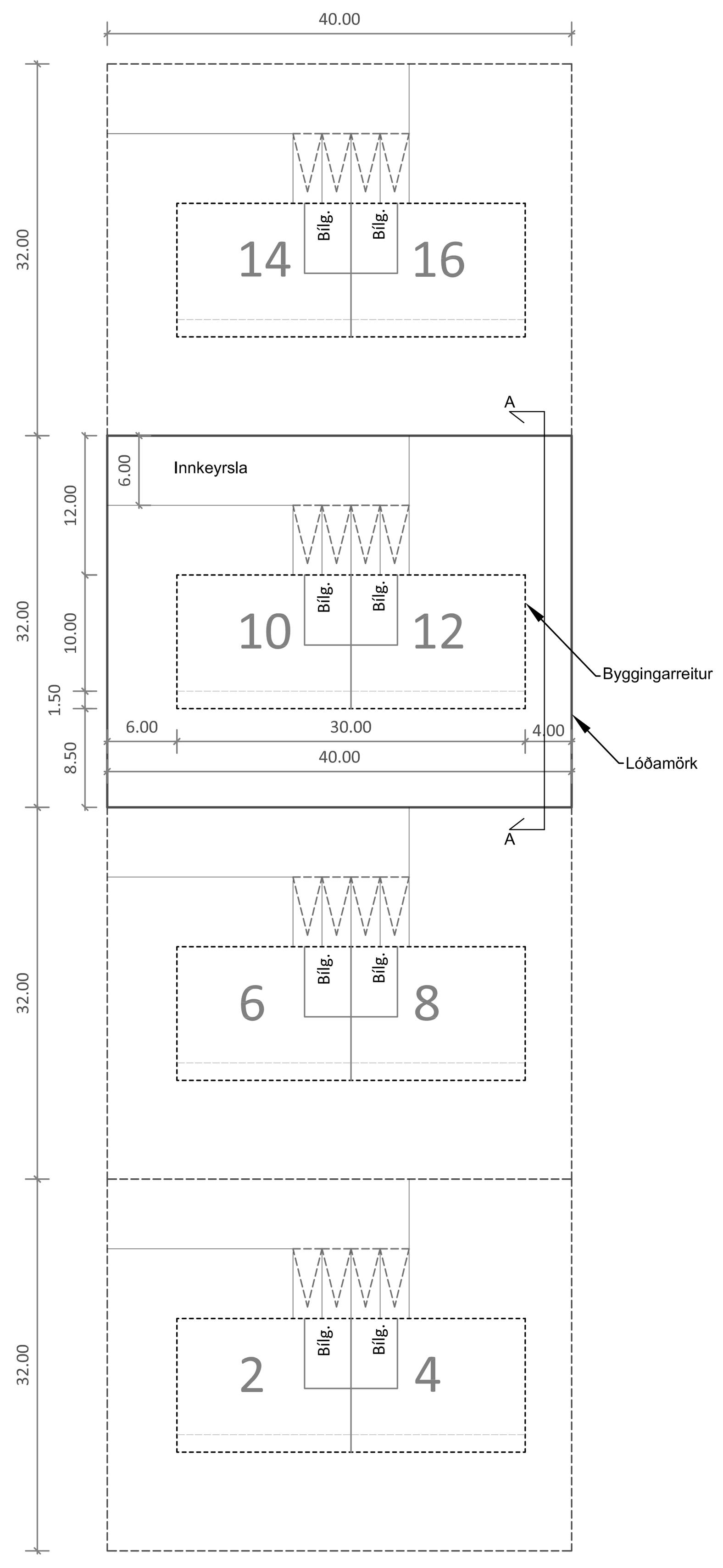
Hönnun húsa og lóða
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Öll húsin skulu hönnuð sem samræmd heild og teiknuð af sama hönnuði. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

Byggingarreitur
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningu og skulu byggingar standa innan þeirra. Byggingarreitir gera nú ráð fyrir húsum á einni hæð í stað tveggja áður. Hámarksbyggingarmagn fyrir breytingu var 440 m2 en verður eftir breytingar 345m2. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð.
Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum.
Hámarksstærð hvers parhús að meðtalinni innbyggðri bílgeymslu er 345 m2/ sem skiptist jafnt milli tveggja íbúða.
Lóðirnar eru allar álíka stórar, nýtingarhlutfall lóða 0,29.

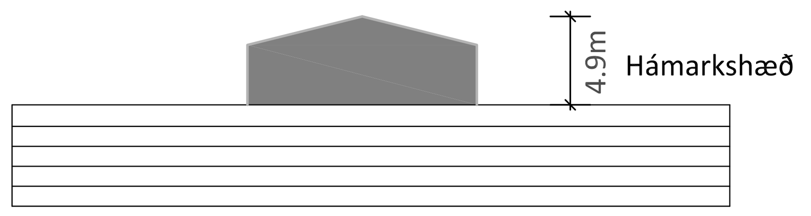
Húshæð og þak
Þakform verður hefðbundið mænisþak með 14° þakhalla. Hámarkshæð þaks verður 4,9m.

Bílgeymslur og bílastæði
Gert er ráð fyrir einni innbyggðri bílgeymslu fyrir hvora íbúð, sem snýr að aðkomuhlið, sbr. skilmálateikningu. Einnig er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hvora íbúð á lóð framan við innbyggða bílgeymslu skv. skilmálateikingu.

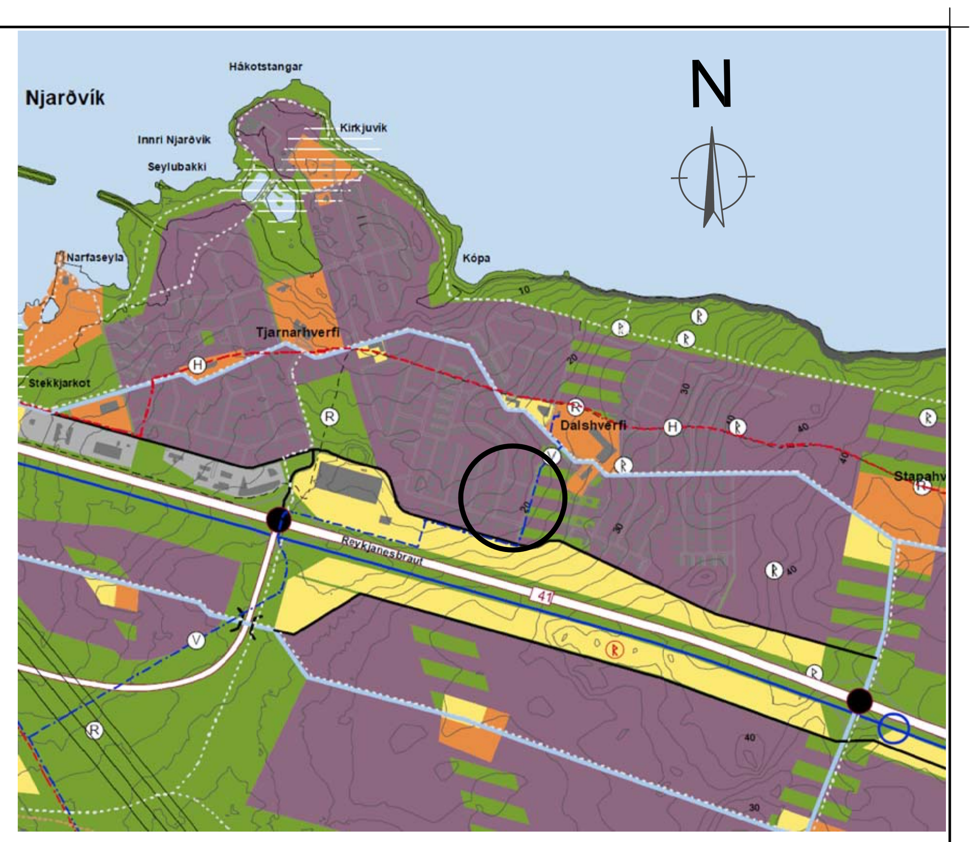
Lóðarfrágangur
Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Vegna umferðaöryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 metra hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti húsagötu. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.



Skilmálateikning - Mkv. 1:500
4 hús parhús á einni hæð.



SNIÐ A-A



ÚR AÐALSKIPULAGI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGS
- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Byggingar
- Bílastæði
- GV Grenndarvöllur

Deiliskipulagsbreyting þessi 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____.

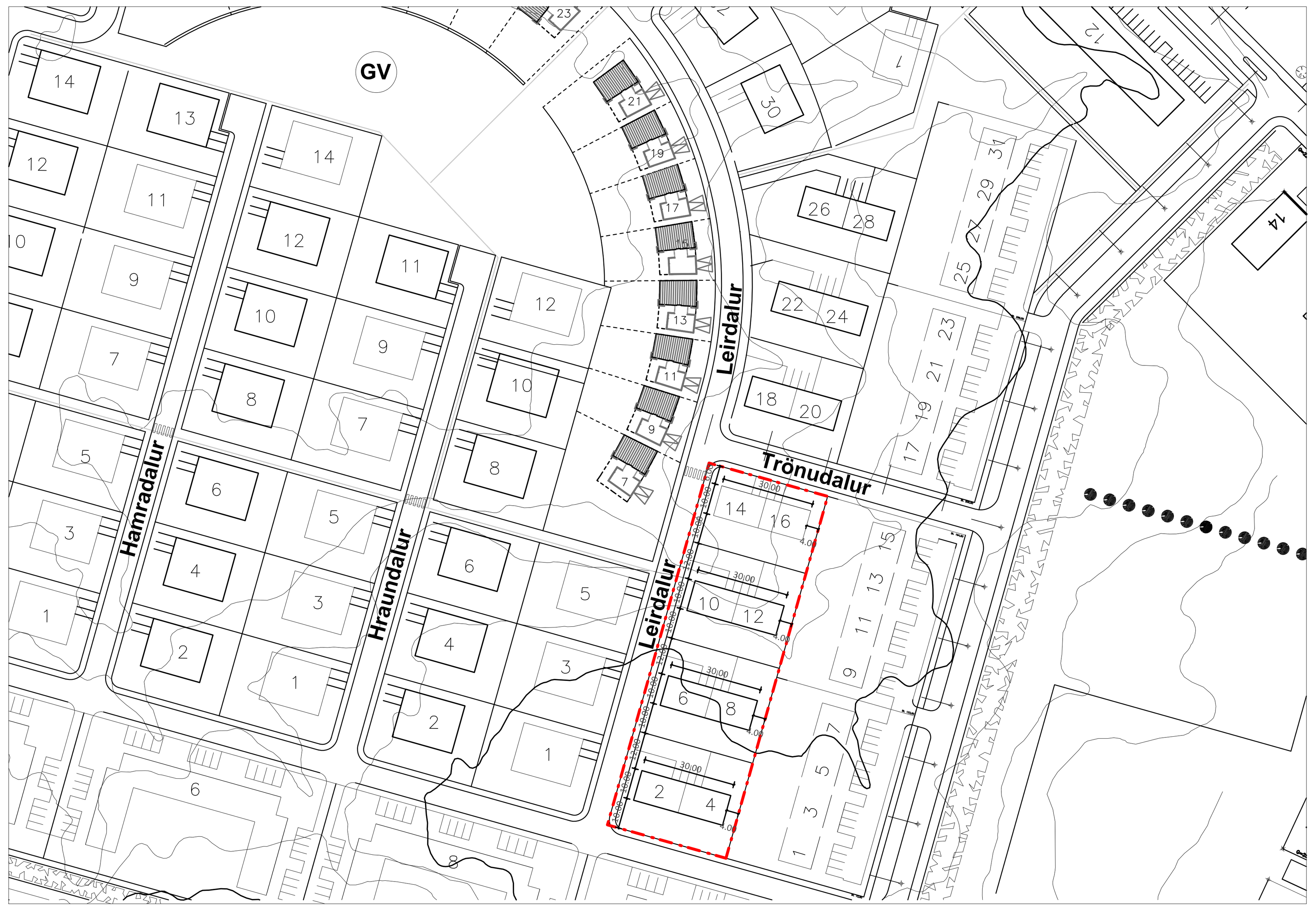
Tillagan var auglýst frá ______________ 20______ með

athugasemdafresti til ______________ 20______.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______________________ 20_____.

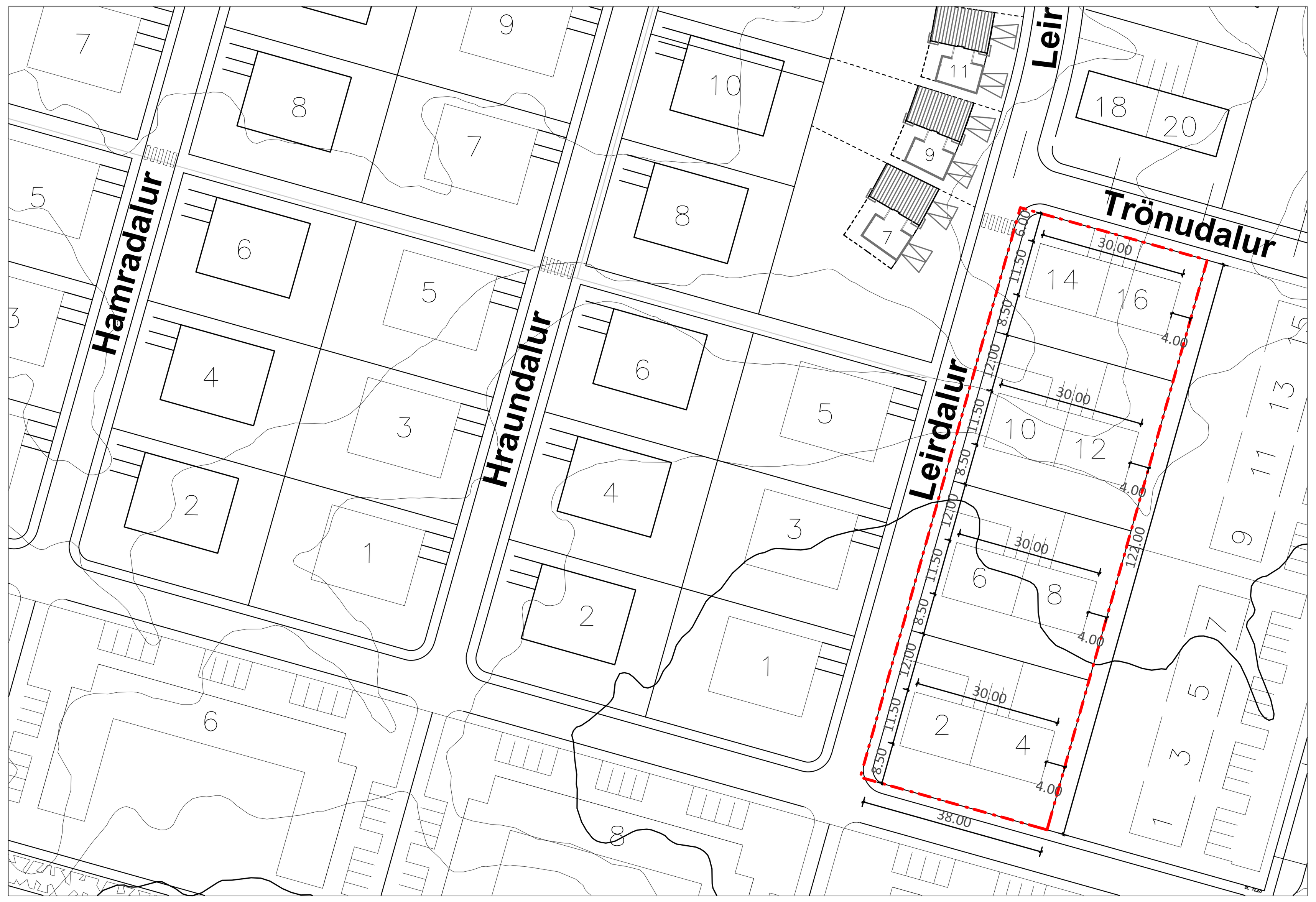
____

Bæjarstjórinn í Reykjanesbæ.



Afstöðumynd - Fyrir breytingu
Mkv. 1:1000

N



Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:1000

5		
4		
3		
2		
Útgáfa:		Dags.

Deiliskipulag

Leirdalur 2-16, 260 Reykjanesbæ

Deiliskipulagsbreyting Dalshverfi -	Hannað: GSS Mkv: 1:500 Stærð: A1 Dags: 4.4.2017

Undirskrift hönnuðar:

RISS VERKFRÆÐISTOFA
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is

Teikning nr: A 001
Útgáfa nr: 1

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI