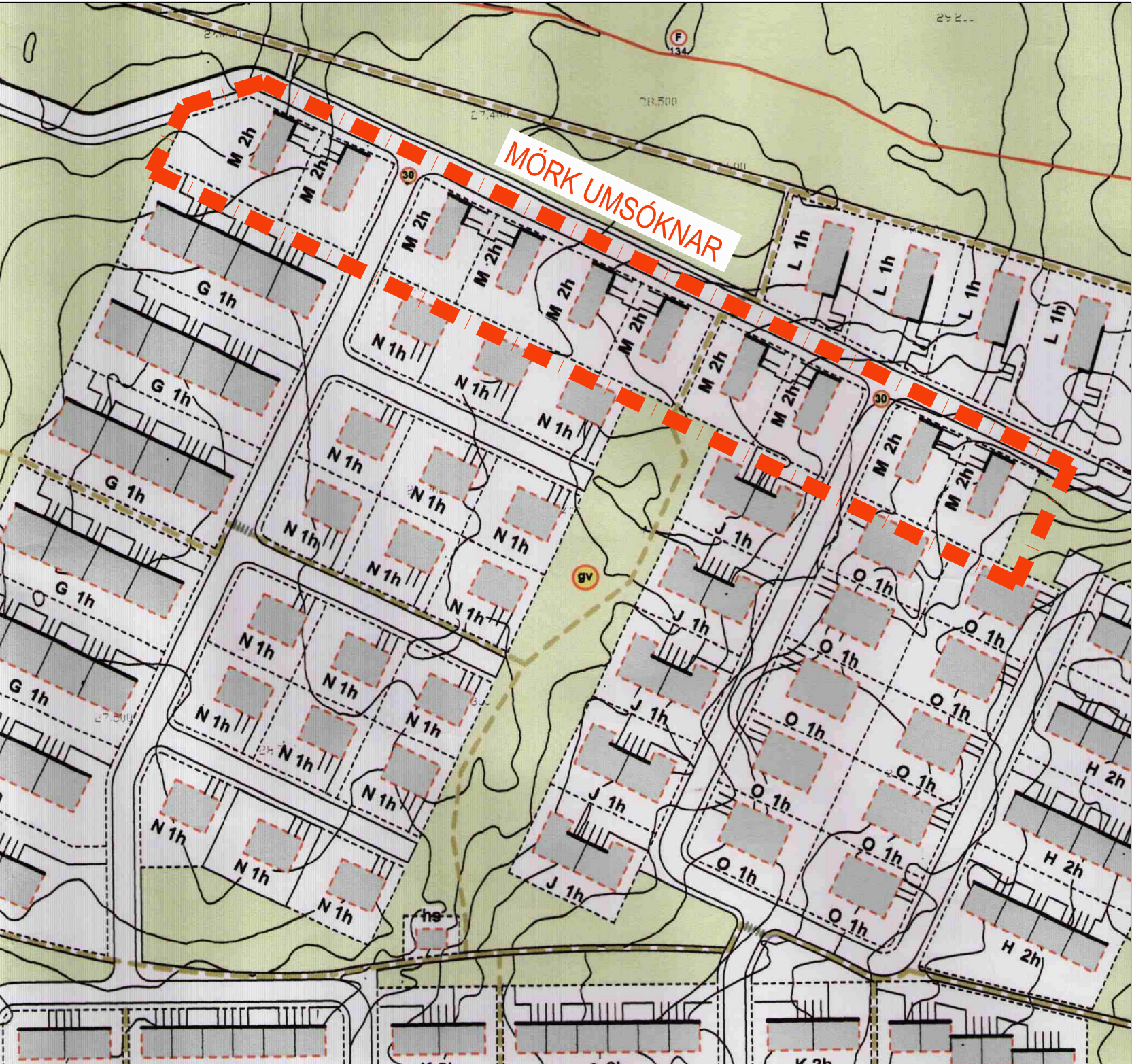




Skýringarmynd, hluti nógildandi deiliskipulags
Mkv = ekki í MKV

M EINBÝLISHÚS (Núverandi skilmálar)

BREKADALUR 40-58

10 hús á 2 hæðum [10 íbúðir]

Markmið og leiðarljós

- Byggingar myndi kröftugan jaðar og heilsteypta götumynd til norðurs.
- Staðsetning sé nýtt til að bjóða upp á útsýnisíbúðir í jaðri byggðar að sjávarsíðu.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur, tvær og tvær saman frá safngötu (strandleið) norðan þeirra. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð

Tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu. Byggingarnar mynda heildstæða röð 10 húsa með jafnmörgum íbúðum.

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.

Gera skal ráð fyrir skjólmyndandi lóðarvegg 1 m frá norðurmörkum lóða að safngötu, sem liggur í samfelldri línu við norðurvegg neðri hæða bygginga (sjá skilmálateikningar). Öll íbúðarhúsin ásamt lóðarveggjum skulu hönnuð sem samræmd heild, teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð sem ein heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efni- og litavali og áferð. Markmiðið er að gefa götunni einkennandi heildarsvip og lóðum gott skjól.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínur. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Húsveggur neðri hæðar skal fylgja byggingarlínu og skal veggur til norðurs liggja í samfelldri línu með lóðarvegg í norðurmörkum sbr. snið skilmálateikningar. Heimilt er að gera ráð fyrir minni háttar útskotum sem ekki rýra heildarformið. Norðurveggur efri hæðar getur skagað fram yfir neðri hæð um allt að 1 m sbr. skilmálateikningar, en skal ekki fara inn fyrir byggingarlínu. Stórir útsýnisluggar til norðurs gætu gefið húsaröðinni skemmtilega ásjón og íbúum einstakt útsýni til sjávar.

Stærðir íbúða eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksstærð hverrar íbúðar að meðtalinni innbyggðri bílgeymslu er 280 m².

Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak

Tvær hæðir. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Hámarkshæð bygginga yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar.

Þakform er bundið, flatt og kemur fram á sniði skilmálateikningar og skýringarteikningu. Markmiðið er að gefa byggingunum/götu einkennandi heildarsvip. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarksvatnshalla eftir því sem tæknilegar útfærslur og reglugerðarákvæði krefjast.

Bílgeymslur og bílastæði

Í hverju húsi skal vera bílgeymsla, sem liggur að safngötu (strandleið) sbr. skilmálateikningu.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð framan við bílgeymslu við sameiginlega aðkomu nágrannalóðar skv. skilmálateikningu.

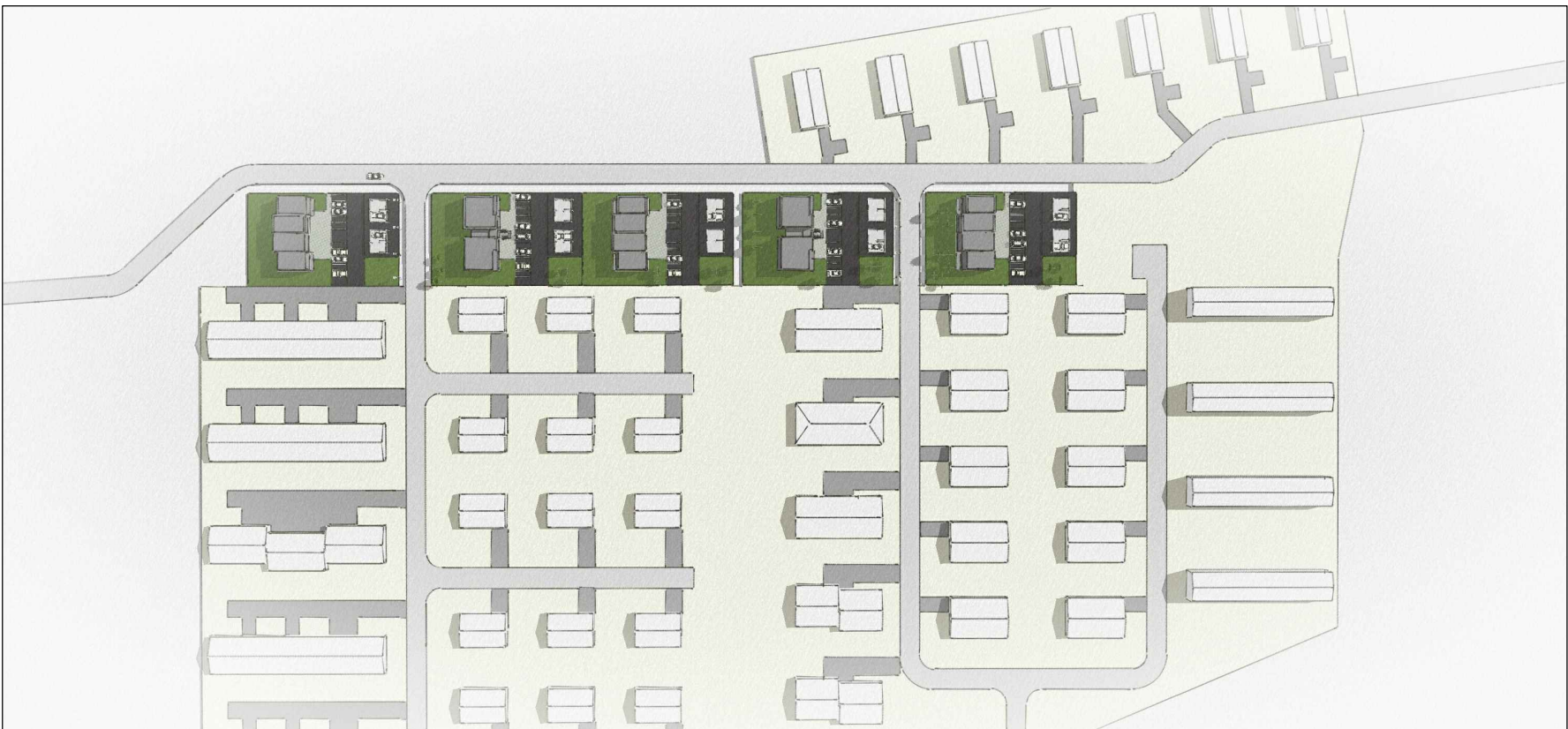
Lóðarfrágangur

Gera skal ráð fyrir skjólmyndandi lóðarvegg 1 m frá norðurmörkum lóða að safngötu sbr. snið skilmálateikningar (sjá Hönnun húsa og lóða). Þannig verður til 1 m breitt belti utan hús-/lóðarveggjar, sem vera skal aðgengilegt fyrir framkvæmdir og viðhald á hús- og lóðarveggjum, gluggum, drenlögnum o.s.frv. Yfirborðsfrágangur beltisins skal vera samræmdur meðfram öllum húsum. Hann þarf að vera þannig að hægt sé að grafa að sökklum / drenlögnum og lagfæra verksummerki.

Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu





Breytingartillaga (Tillaga að nýjum skilmálum)

BREKADALUR 40-58

5 hús á 2 hæðum [20 íbúðir]

Markmið og leiðarljós

- Byggingar myndi kröftugan jaðar og heilsteypa götumynd til norðurs.
- Staðsetning sé nýtt til að bjóða upp á útsýnisíbúðir í jaðri byggðar að sjávarsíðu.

Aðkoma og lóð

Fjöldi aðkomuleiða að lóðum mun verða hinn sami og gert var ráð fyrir í gildandi skipulagi. Þar sem tillagan gengur út á að sameina tvær og tvær lóðir. Ein aðkoma frá safngögtu verður inná hverja lóð.

Gert yrði ráð fyrir leiksvæði barna innan hvernar lóðar.

Húsagerð

Möguleiki verði á útfærslum í samræmi við myndir og uppdrætti á blöðum 2 og 3. Um yrði að ræða fjórbýli sem yrði útfært sem raðhús á tveimur hæðum eða fjölbýli með tveimur íbúðum á hæð. Gert yrði ráð fyrir að á lóð mætti setja opin bílskýli með kaldri geymslu.

Hönnun húsa og lóða

Vandað verður til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Húsin yrðu með samræmdu yfirbragði í formi, efni og litavali. Gatan fengi einkennandi heildarsvip.

Á lóðum yrðu opin bílskýli með köldum geymslum. Útigeymslur myndu nýtast vel undir hjólbarda, reiðhjól og annað sem þalir að vera geymt utandyra.

Þar sem heildarfjöldi íbúðarbygginga mun fara úr 10 niður í 5 munu nágrennar á lóðum að sunnanverðu njóta góðs útsýnis til sjávar.

Byggingarreitur

Byggingarreitir og skilmálateikningar húsa munu taka breytingum í samræmi við umsókn, verði hún samþykkt. Núgildandi leiðbeiningarskilmálar verða hafðir til hliðsjónar við útfærslu bygginga í því markmiði að varðveita það heildaryfirbragð sem andi núgildandi skilmála beinir til hönnuða.

Gert yrði ráð fyrir að hámarks byggingarmagn á lóðum sé í samræmi við núgildandi skilmála. Núgildandi skilmálar gera ráð fyrir að hámarks nýtingarhlutfall sé um 0,35. Gert yrði ráð fyrir að nýtingarhlutfall á lóðum yrði á bilinu 0,30 til 0,35.

Húshæð og þak

Húshæðir yrðu í samræmi við hæðir sem sýndar eru á núgildandi skilmálateikningum lóða. Þakform yrði samræmt á húsum. Um yrði að ræða lág-halla þök og yrði viðkomandi útfært í nánara samráði við skipulagsyfirvöld í Reykjanesbæ.

Bílgeymslur og bílastæði

Hverri íbúð fylgja a.m.k. 2 bílastæði á lóð. Þar að auki er gert ráð fyrir að á lóð verði sett opin bílskýli með kaldri geymslu.

Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur yrði í samræmi við anda núgildandi skipulagsskilmála og skilmálateikninga. Frágangur yrði útfærður í nánara samráði við skipulagsyfirvöld í Reykjanesbæ.



Útlitshugleiðing

Mkv = ekki í MKV

Skýringarmynd, breytingartillaga

Mkv = ekki í MKV

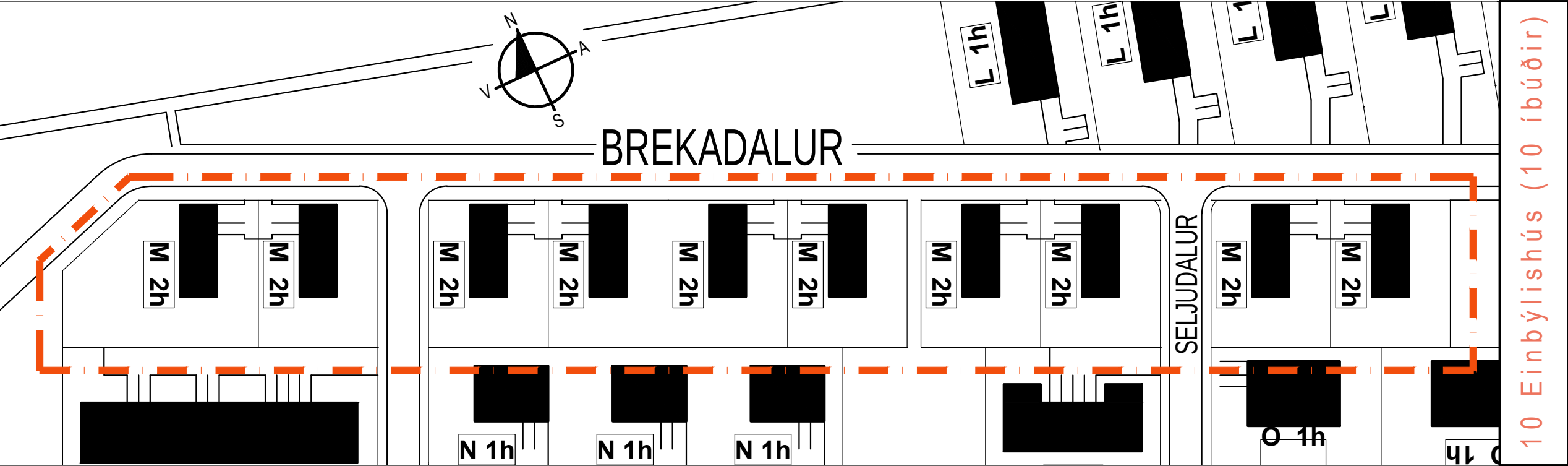


Skýringarmynd, breytingartillaga. Fuglaperspektív

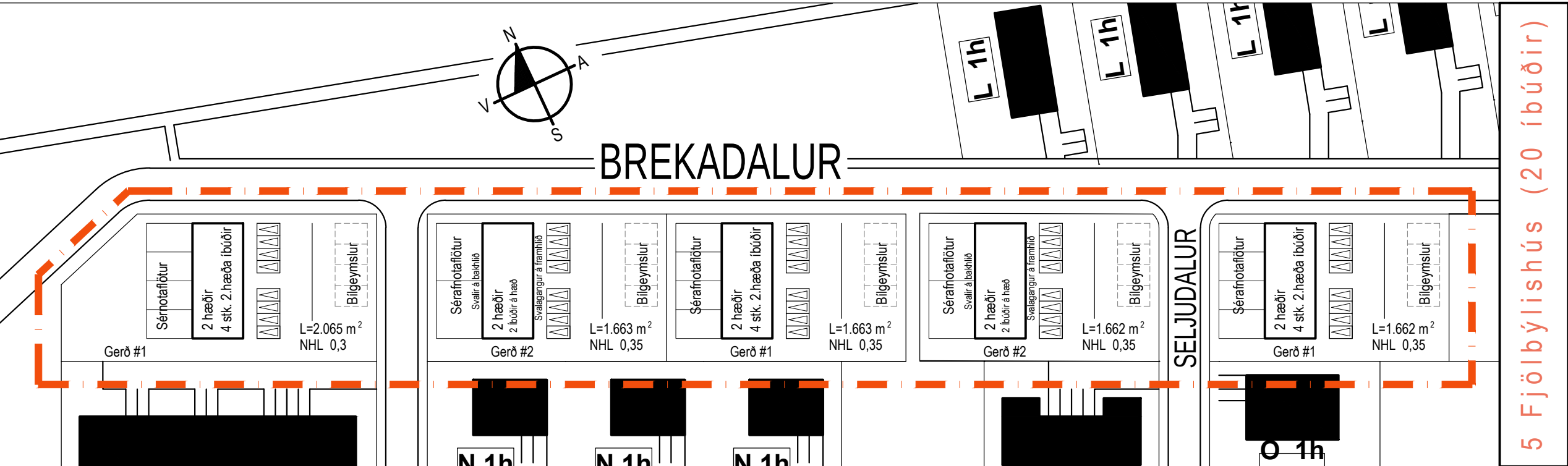
Mkv = ekki í MKV



Reykjaneshær



Núverandi skipulag lóða
Mkv = 1:1000



Tillaga að breyttu skipulagi lóða
Mkv = 1:1000



Reykjavíkurbær

