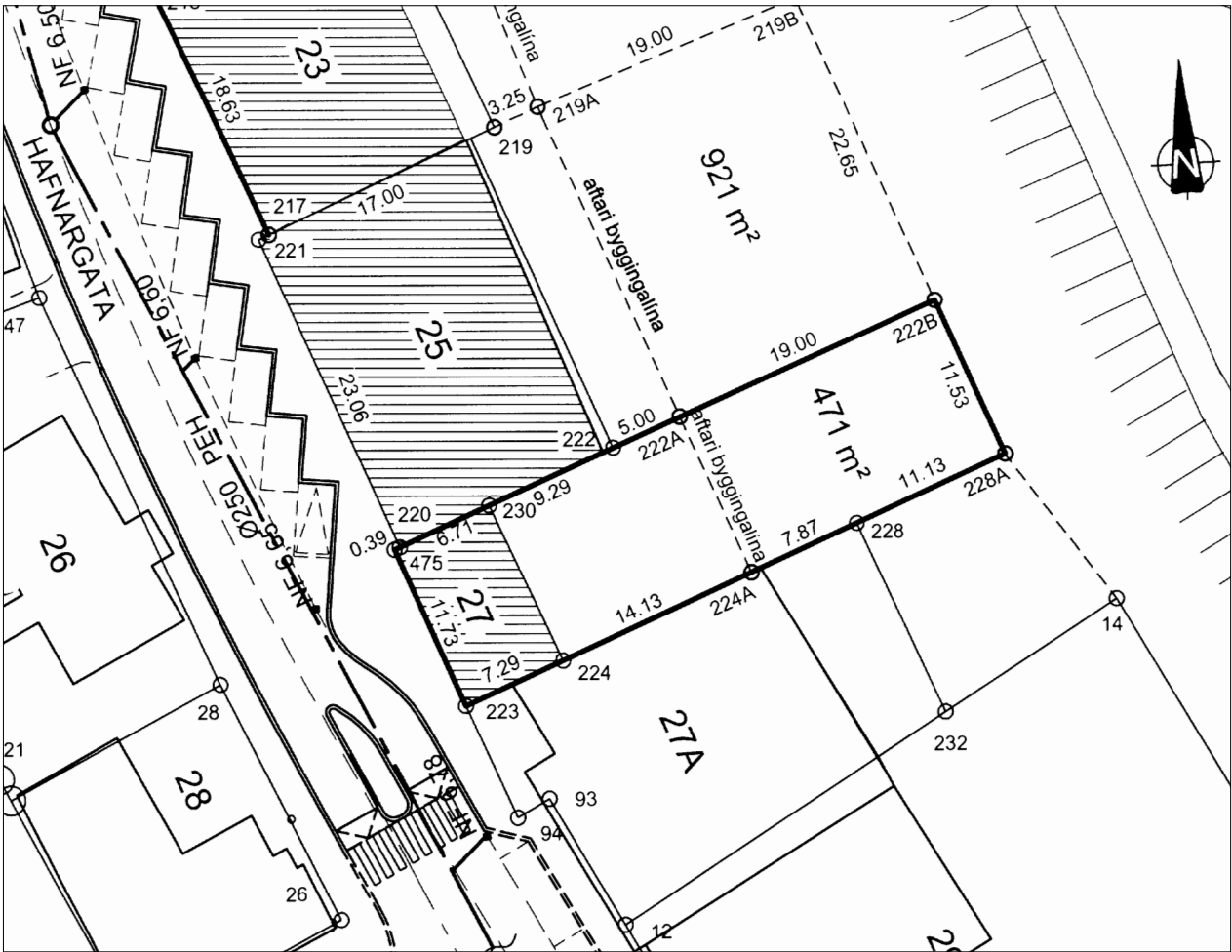
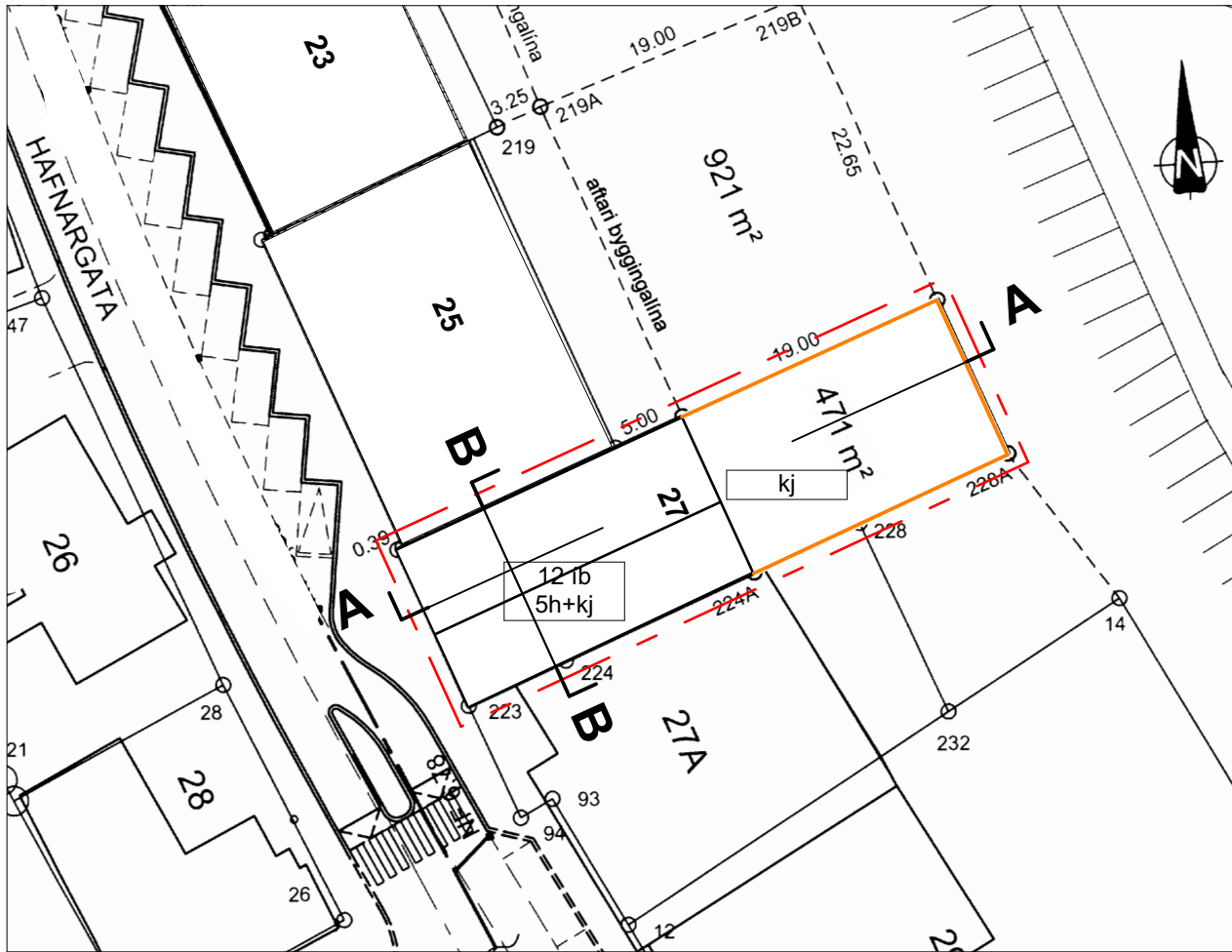
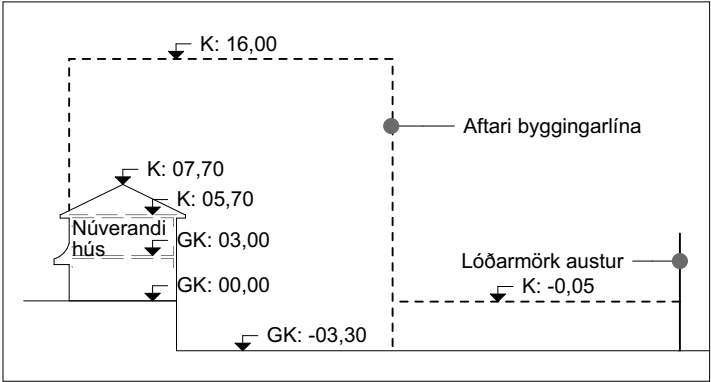




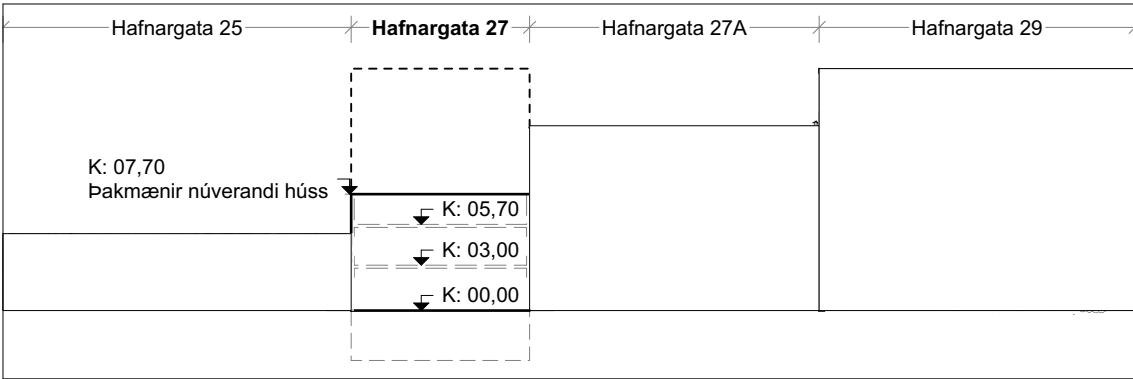
Lóðarblað, samþykkt af byggingarfulltrúa 20.1.2004 mkv 1:500



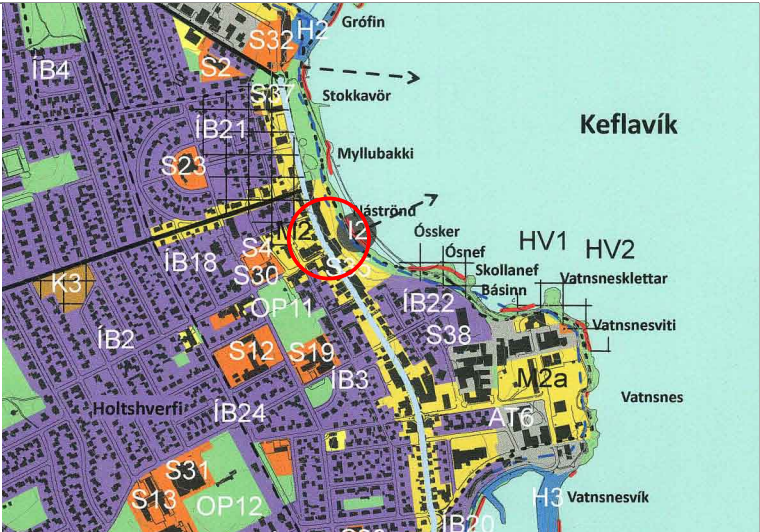
Tillaga að deiliskipulagi vegna Hafnagötu 27 mkv. 1:500



Snið A-A mkv. 1:500



Snið B-B mkv. 1:500



Hluti þéttbýlisuppráttar aðalskipulags Reykjaneshæjar 2015-2030 og staðsetning svæðis.

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur
- Bílgeymsla í kjallara (byggingarreitur)
- Fjöldi íbúða, hæða og kjallari
- Lóðarmörk/byggingarreitur
- Flatarmál lóðar

SKILMÁLAR:			
Núverandi ástand			
Staðgr.	heiti	lóðarstærð	nýtingarhlutfal
200-4-33330270	Hafnargata 27	471,0 m²	0,39
Tillaga að deiliskipulagi			
Staðgr.	heiti	lóðarstærð	nýtingarhlutfal
200-4-33330270	Hafnargata 27	471,0 m²	3,40

Hafnargata 27

Tillaga skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

GREINARGERÐ:

Forsendur og markmið:

Ekki er til deiliskipulag fyrir Hafnargötu 27. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði og lögð áhersla á að styrkja stöðir smá- og fagverslana og veitingastaða. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir skrifstofum og íbúðum. Markmið erindis er að reisa vistvæna byggð og um leið auka íbúða framboð og þétta byggð.

Stærð og afmörkun:

Skipulagssvæðið sem er um 0.047 ha að stærð og afmarkast við lóðarmörk Hafnargötu 27.

Lýsing á landi og húsakönnun:

Á lóð við Hafnargötu 25 stendur verslunarhúsnæði á einni hæð með flötu þaki. Á lóð við Hafnargötu 27 er skrifstofubýgging á tveimur hæðum með risþaki, byggt árið 1956, nýtingarhlutfall 0,39. Á lóð við Hafnargötu 27a stendur skrifstofubýgging á þremur hæðum með risþaki. Halli á götu er lítillgur frá suð- austri til norð- vesturs.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:

Í tillögu felst að fjarlægja núverandi hús að Hafnargötu 27 að hluta eða í heilt og reisa 5. hæða fjölbýlishús, auk bílgeymslu á einni hæð austan við húsið.

Í nýju húsi er gert ráð fyrir skrifstofu- eða verslunarhúsnæði á jarðhæð og samtals allt að 12 íbúðum á hæðum fyrir ofan.

Heildar hæð hússins skal ekki fara yfir 16,0 m., frá efri brún gólfplötu jarðhæðar núverandi húss.

Fjöldi íbúa á deiliskipulagssvæðinu er áætlaður 32 persónur sé miðað við 2,7 persónur á íbúð. Nýtingarhlutfall lóðar 3,4.

Viðmið:

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er áætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti tilvonandi húss. Þeim tilmælum er því beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar að kynna sér ítarlega skipulagsupprátt þennan og meðfylgjandi skýringarupprátti.

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og taka mið af þeim fyrirmyndum sem koma fram á meðfylgjandi skýringarupprátti. Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. Gildandi byggingarreglugerð og BREEM staðli.

Áhersla skal lögð á að íbúðir og herbergjaskipan íbúða komi til með að hofða til sem flestra.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að bílgeymslu er frá Egisgötu á austurhlíð hússins. aðkoma fótgangandi og hjólandi fólks er á vesturhlíð hússins frá Hafnargötu.

Lagnir:

Nýjar fráveitulagnir í bílgeymslum og niðurföll fyrir framan bílgeymslur skal tengja inná holrásakerfi.

Sorp:

Sameiginleg sorplát til flokkunar eru staðsett á lóðinni.

Bílastæði:

Í bílgeymslu er gert ráð fyrir bílastæði fyrir hverja íbúð, skammtíma bílastæði eru á Hafnargötu og í grenndinni.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Almennt er vísað í gr 4.4 í greinargerð aðalskipulags Reykjaneshæjar 2015-2030, samþykkt í bæjarstjórn Reykjaneshæjar 20. Júní 2017.

Lóðastærðir á deiliskipulagsupprátti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða eru leiðbeinandi og koma nánar fram á hæðarblöð. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

1. Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á teikningum skal koma fram:

- Yfirborðsfrágangur lóðar, með áherslu á hæðarsetningar og frágang lands á lóðarmörkum.
- Frágangur og hæð mannvirkja á lóð s.s. girðinga, skjólveggja, hleðslna og trappa.
- Tillaga að gróðurvali sem sýnir staðsetningu tjátægunda hærri en 1.8m.

2. Í 7. hluta byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi of gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggis og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggis. Afla skal byggingarleyfis vegna girðinga og skjólveggja á lóðum nema framkvæmdirnar séu undanþegnar byggingarleyfi skv. F-lið 1. mgr. 2.3.5 gr.

3. Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi planta hárvöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0m. Sé trjámetri eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meira en 1,8m nema lóðarhavar beggja lóða séu sammála um annað. Heimilt er að reisa smáhýsi til geymslu garðáhaldna o.þ.h. á lóð utan byggingarreits í samræmi við gr. 2.3.5, f-lið nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum.

4. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurð byggingarfulltrúa um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

5. Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryða jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílageymslur skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hlutir af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.



Staðsetning lóðar Hafnargötu 27. (Loftmynd af kortasjá Reykjaneshæjar.)



REYKJANESBÆR

unit

Jón Gunnar Eysteinnsson, Byggingafræðingur
030786-2709

Grenimelur 6, Reykjavík
Sími: 8684302, pótfang: unit@unitehf.is

VERK: Hafnargata 27, Reykjaneshæjar

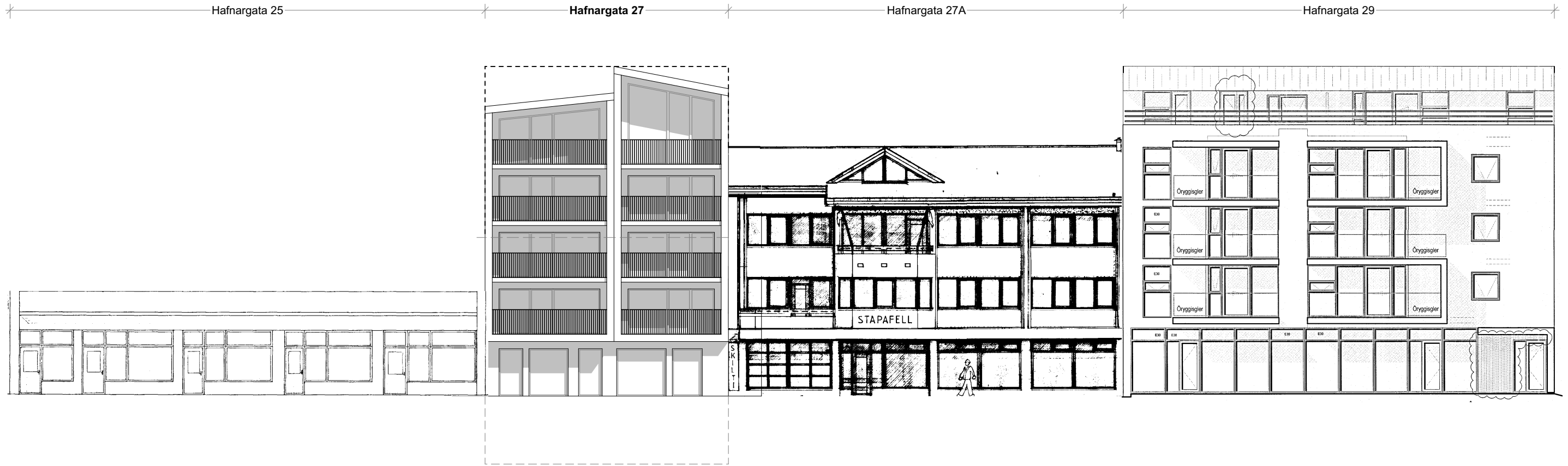
TEIKNING: Deiliskipulagstillaga

KVARÐI @A2: 1:500

HANNAD: JGE TEIKNAD: JGE

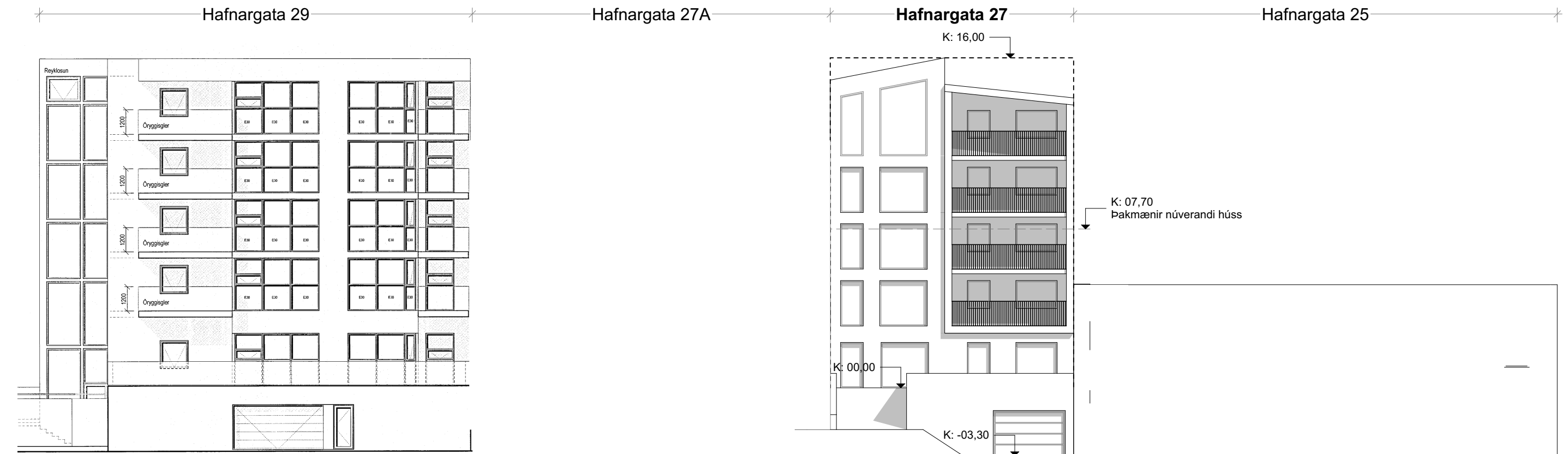
DAGS: 4.10.2019 TEIKN. NO: 0.01.01

Eftirprentun og afnot af teikningu þessari er óheimil nema með skriflegu samþykki höfundar í samræmi við ákvæði höfundarlaga



TILLAGAÐ ÁSÝND VESTUR

1:200



TILLAGAÐ ÁSÝND AUSTUR

1:200



REYKJANESBÆR

unit

Jón Gunnar Eysteinnsson, Byggingafræðingur
030786-2709

Grenimelur 6, Reykjavík
Sími: 8684302, póstfang: unit@unitehf.is

VERK: Hafnargata 27, Reykjanessbæ

TEIKNING: Skýringaruppdráttur

KVARDI @A2: 1:200

HANNAD: JGE TEIKNAD: JGE

DAGS: 4.10.2019 TEIKN. NO: **0.01.02**

Eftirprentun og afnot af teikningu þessari er óheimil nema með skriflegu samþykki höfundar í samræmi við ákvæði höfundarlaga