

Breyting á deiliskipulagi lóðanna Mardalur 1-3 og 2-4 í Reykjanesbæ
Grelnargerð

Forsendur
Deiliskipulag fyrir 1. áfanga Dalshverfis í Reykjanesbæ var samþykkt í bæjarráði þann 14. júlí 2005.
Lóðirnar Mardalur 1-3 og 2-4 var hluti af því deiliskipulagi og lóðirnar skipulagðar sem 2 parhús á tveimur hæðum.

Með deiliskipulagsbreytingu þessari er óskað eftir breytingum þ.e. að íbúðum verður fjölgað úr tveimur í fjórar. Allar íbúðir verða á einni hæð í stað tveggja áður. Byggingarreitir stækka um 1,5m til suðurs.
Mörk deiliskipulagsins eru lóðarmörk lóða nr. 1-3 og 2-4 við Mardal í Reykjanesbæ. Lóðirnar eru tvær talsins og er stærð skipulagssvæðisins samtals 2.422 m².

Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar.

Ekkert á skipulagssvæðinu hefur verndargildi eða gefur tilefni til sérstakrar varúðar.

- Markmið og leiðarljós**
- Að byggingar móti rólega og heilsteypa götummynd 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 Dalsbraut/Hafdal og Dalsbraut/Sædal.

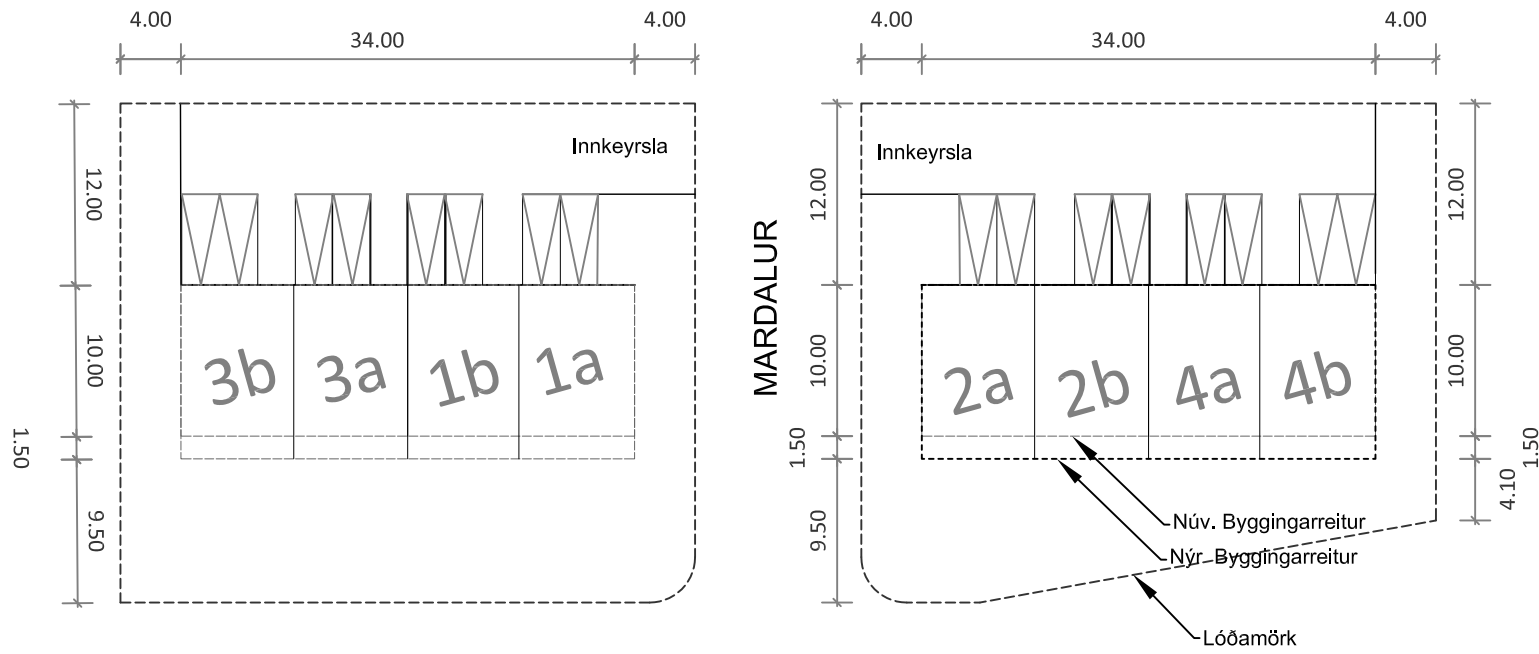
Húsagerð:
Húsgerð er einnar hæða hús, þakpæð verður einhalla eða mænispak með hámarksþakhalla ≥ 14°. Þakhæðir verða vel innan núverandi hæðartakmarkana.

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 húsín skulu hönnuð sem samræmd heild og teiknuð af sama hönnuði. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

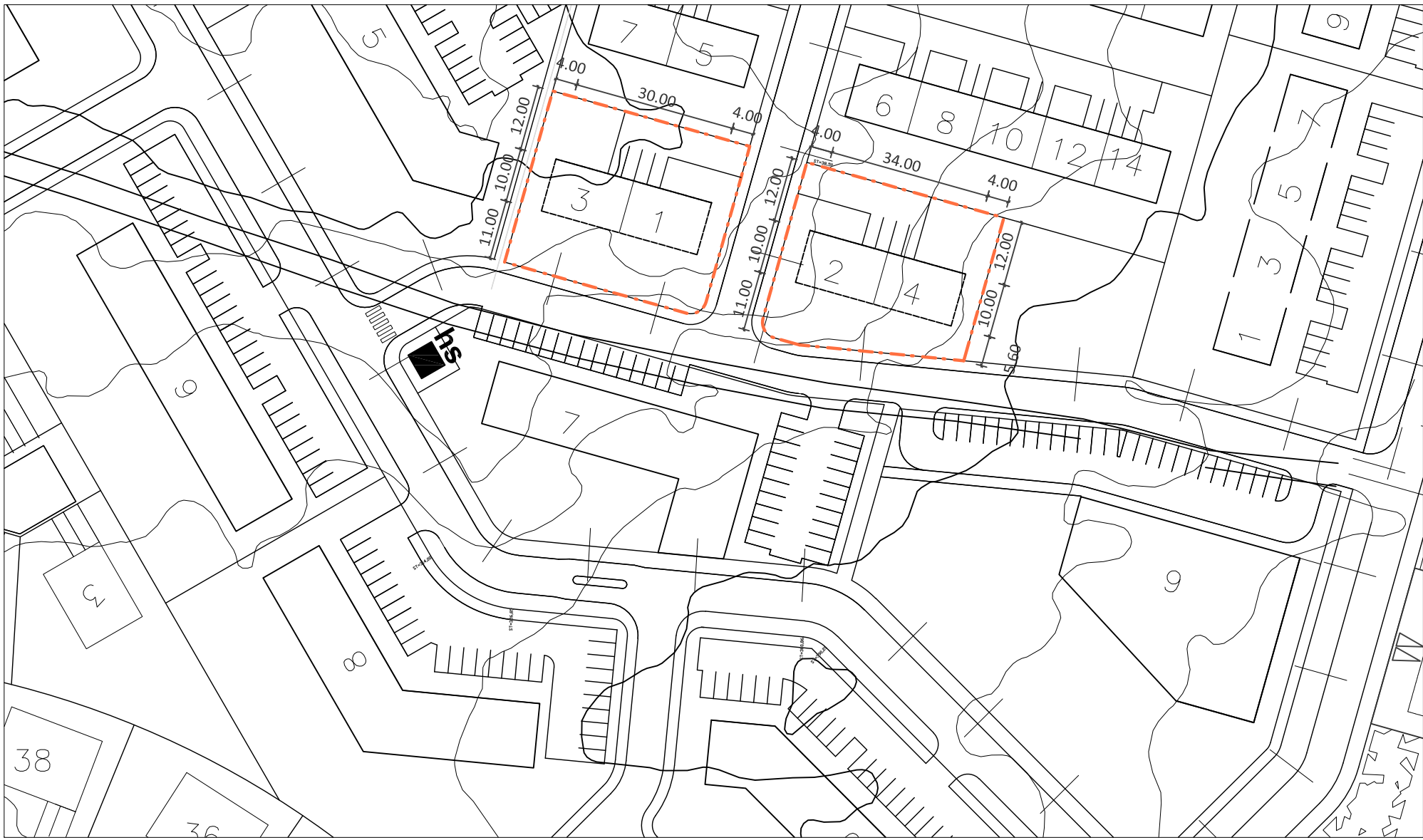
Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningu og skulu byggingar standa innan þeirra. Hámarksbyggingarmagn verður 345m². Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreis séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð.
Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum.
Hámarksstærð hvers raðhúss er 345 m²/ sem skiptist jafnt milli fjöggra íbúða. Lóðirnar eru allar álíka stórar, nýtingarhlutfall lóða 0,28 - 0,29.

Bílastæði
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð skv. skilmálateikningu.

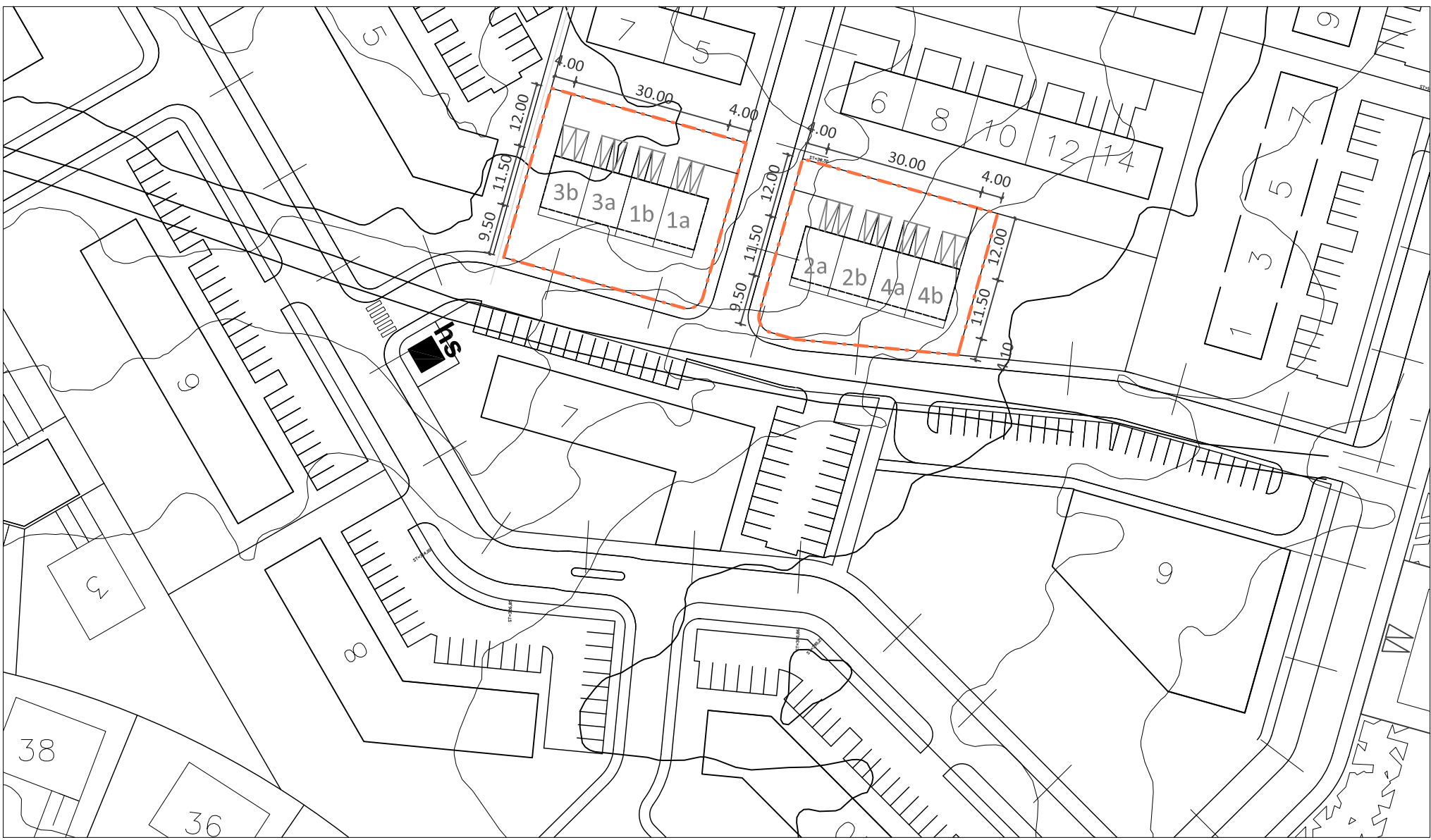
Lóðarfrágangur
Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Vegna umferðaöryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 metra hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti húsaðgö. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.



Skilmálateikning - Mkv. 1:500
Tvö 4.íbúða raðhús á einni hæð.



Afstöðumynd - Fyrir breytingu
Mkv. 1:1000



Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:1000



ÚR AÐALSKIPULAGI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGS

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Lóðarmörk
- Byggingar
- Bílastæði
- 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____.

Bæjarstjórnin í Reykjanesbæ.

5	
4	
3	
2	
Útgáfa:	Dags.
Deiliskipulag	
Mardalur 1-4 , 260 Reykjanesbæ	
Deiliskipulagsbreyting	Hannað: GSS
Dalshverfi	Mkv: 1:500
-	Stærð: A1
	Dags: 8.6.2018
Undirskrift hönnuðar:	
RISS	
VERKFRÆDISTOFA	
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is	
HÖNNUÐUR ASKILUR SÉR ALLAN RÉTT A TERNINGUM - FÖLUFÖLDUN ER HÁÐ SKOPLEGU SAMÞYKKI	
Teikning nr: A 19-01	Útgáfa nr: 1