

dei

iliskipulag víkurbraut 14
skipulags frumdrög

21.03.2025
teiknað af: jón stefán einarsson
Hafnargata 35, 230 reykjanesbær
tel: 6169466 email: jon@jees.is

JeES arkitektar

markmið

Markmið deiliskipulagstillögunnar Víkurbraut 14 er að þetta byggð, styrkja götumyndir svæðisins, auka gæði, stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar og skapa lífandi og fallegt miðbæjarsvæði. Stærð skipulagsmarka er um 9100m2 og afmarkast af Víkurbraut, Baldursgötu, Heiðarvegi og Bryggjuvegi.

Í dag stendur verslun Byko á lóðinni Víkurbraut 14 með verslunarhúsnæði og útisvæði. Áætlað er að umbreyta notkun úr verslun í íbúðarreit (miðsvæði) með fimm stökum fjölbýlishúsum í mismunandi stærðum í samræmi við umhverfið. Húsin raðast á jaðar lóðar, svo hægt sé að skapa skjólgóðan inngarð á milli þeirra, þar sem íbúar Víkurbrautar 14 og nágrennar geta notið. Lögð er áhersla á heildstæða götumynd og samræmi milli eldri og nýrra mannvirkja, með uppskiptingu og hámarks hæðum, í takt við núverandi hús

Gert er ráð fyrir allt að 126 íbúðum í fjölbreyttum stærðum. Bílastæði eru ofanjarðar og í bílageymslu undir inngarði. Gert er ráð fyrir 1,5 bílastæði á íbúð.

stærðir

	kjallari	1.hæð	2.hæð	3.hæð	4.hæð	5.hæð	6.hæð
hús 1	530	530	530	400			
hús 2	790	790	790	600			
hús 3	790	790	790	600			
hús 4	1030	1030	1030	1030	700		
hús 5	1190	1190	1190	1190	880	620	250
	4330	4330	4330	3820	1580	620	250

bílakjallari	heild	bst./m2	bílast. Kjallara	bílastæði ofanjarðar
	2440	25	98	91

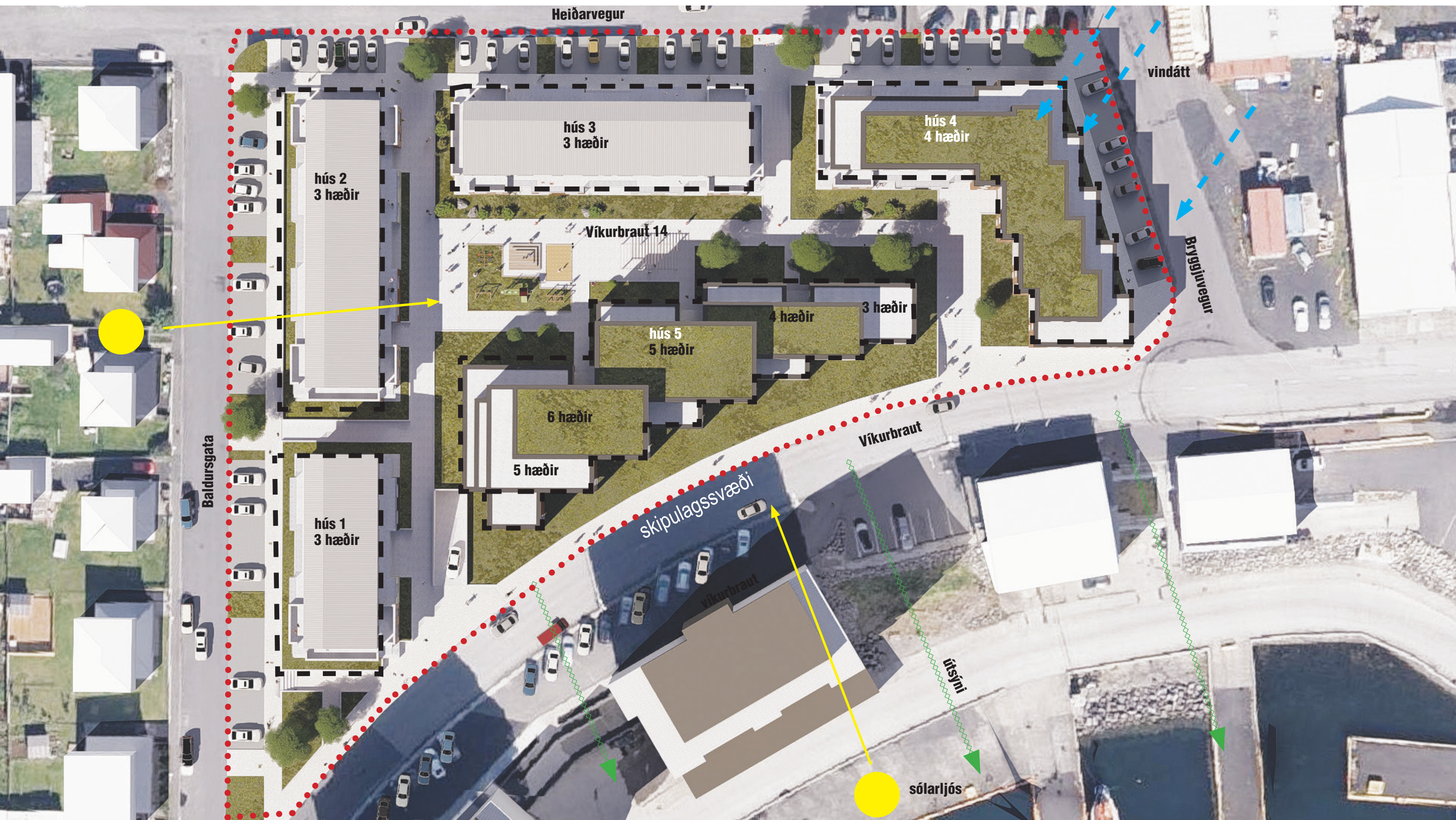
íbúðir	heild	bst/íbúð	bílastæða þörf	meðalstærð íbúða
	14930	1,5	188	103

kjallari	heild	
	1732	25% af botnfleti

mannvirki	heild	heild birtir m2 (8m2 geymsla)		fjöldi íbúða
	19102	13987		126

	N
nýtingarhlutfall ofanjarðar	1,64
nýtingarhlutfall heild	2,10
stærð lóðar m2	9109

reiturinn og umhverfið



umhverfið styrkt



fallegar götummyndir



fjölbreyttur hrynjandi byggja



samtal við smágert umhverfi



spennandi uppbrót og sjónvinklar



samvera og grænt umhverfi



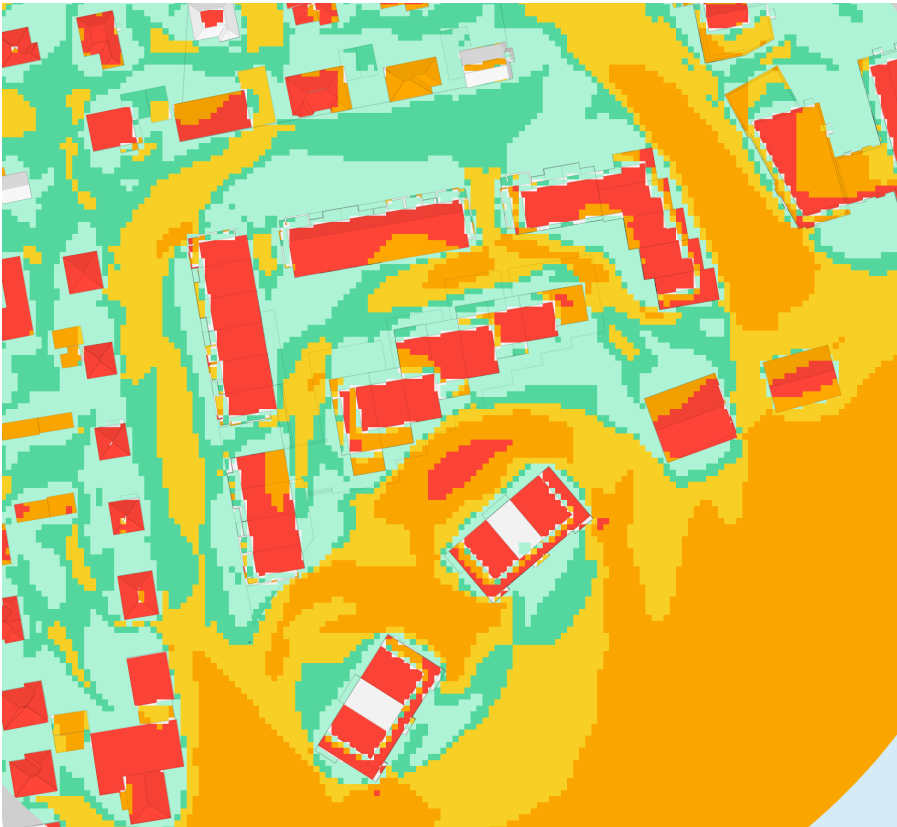
samvera og grænt umhverfi



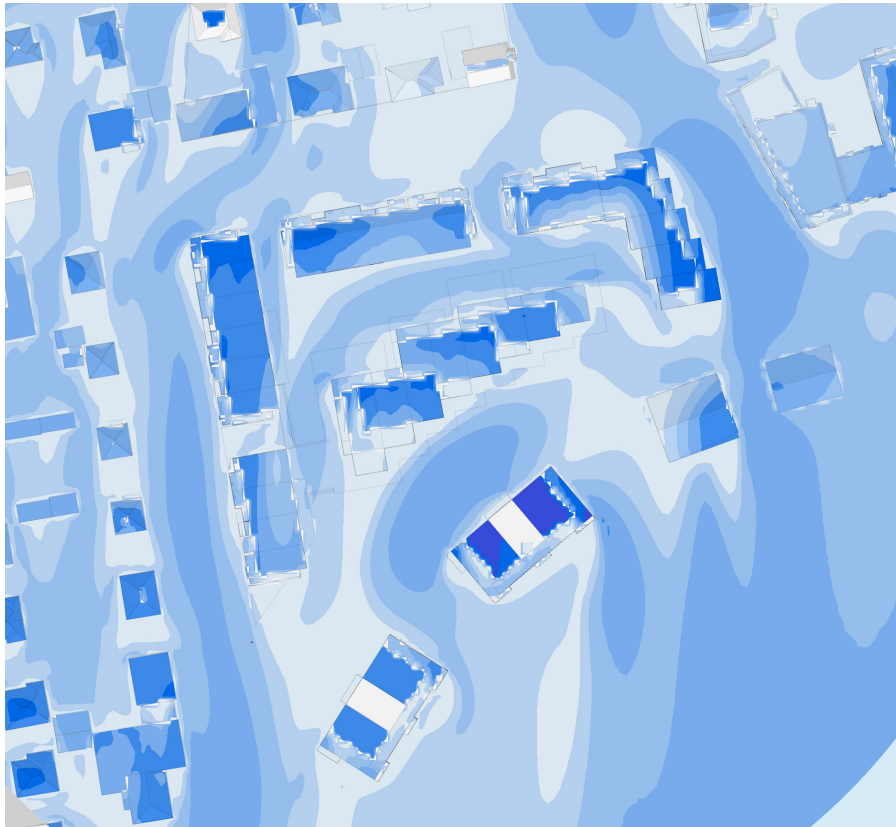
samvera og grænt umhverfi



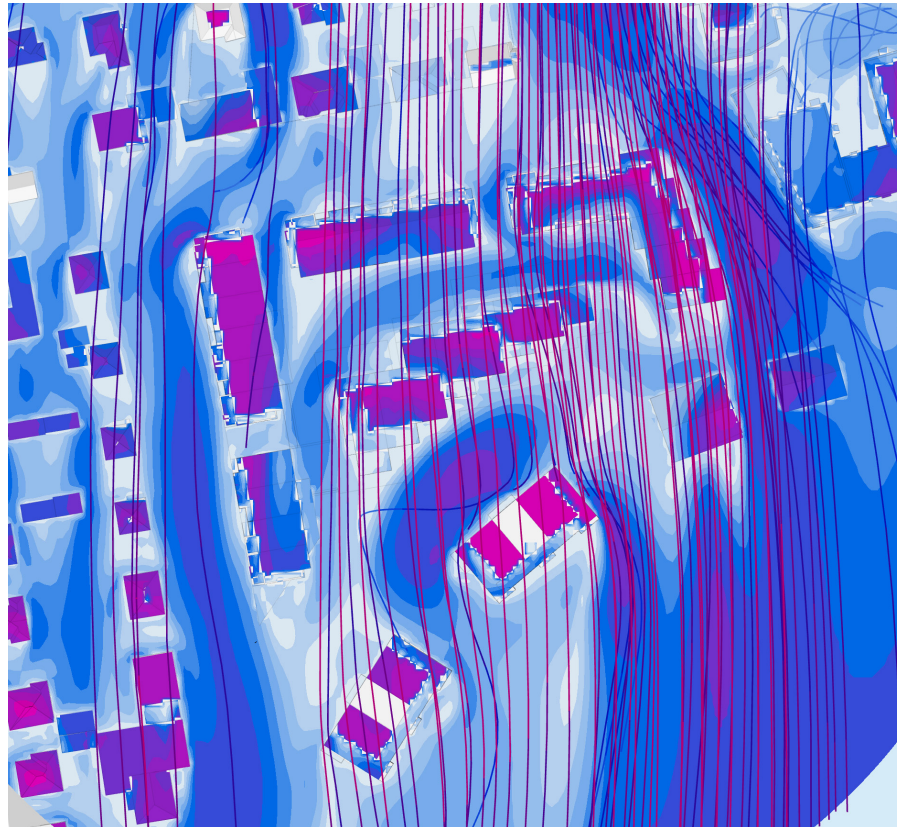
vindútreikningar - áætlað



vindmæling, allar áttir - "comfort-nen 8100"

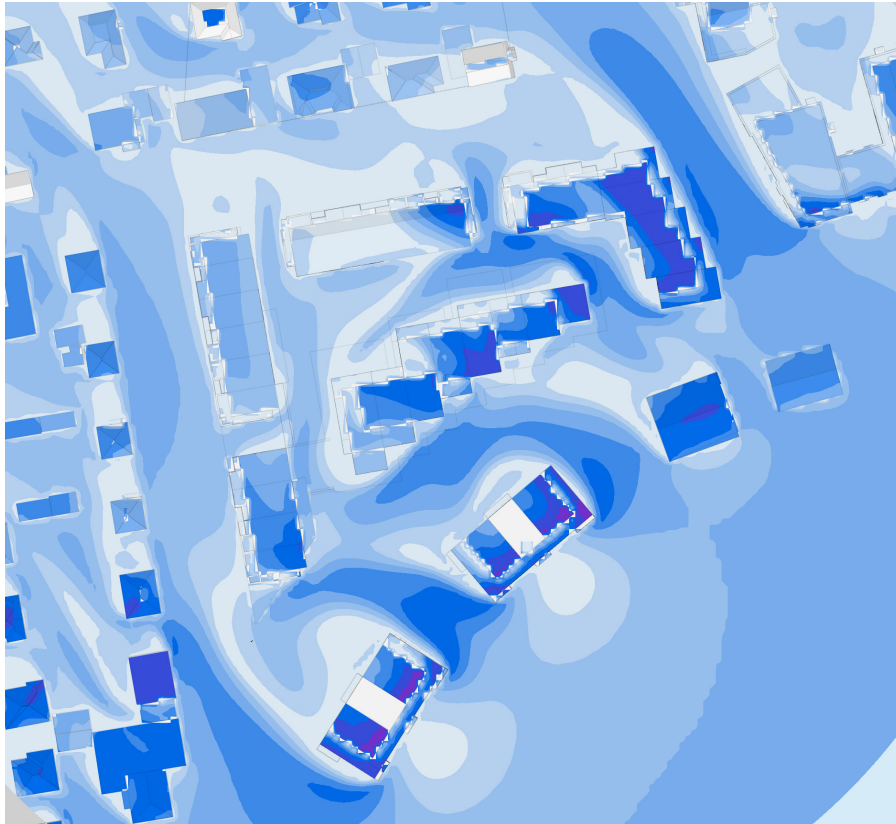
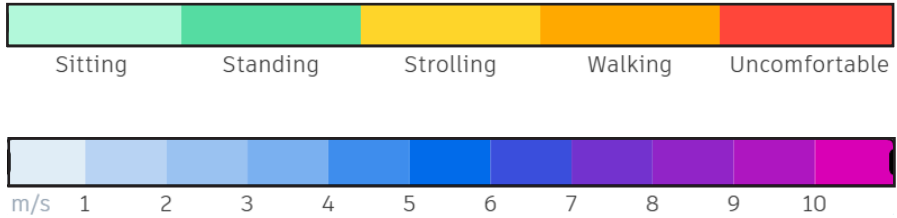


vindmæling, norðanátt (5m/sec)

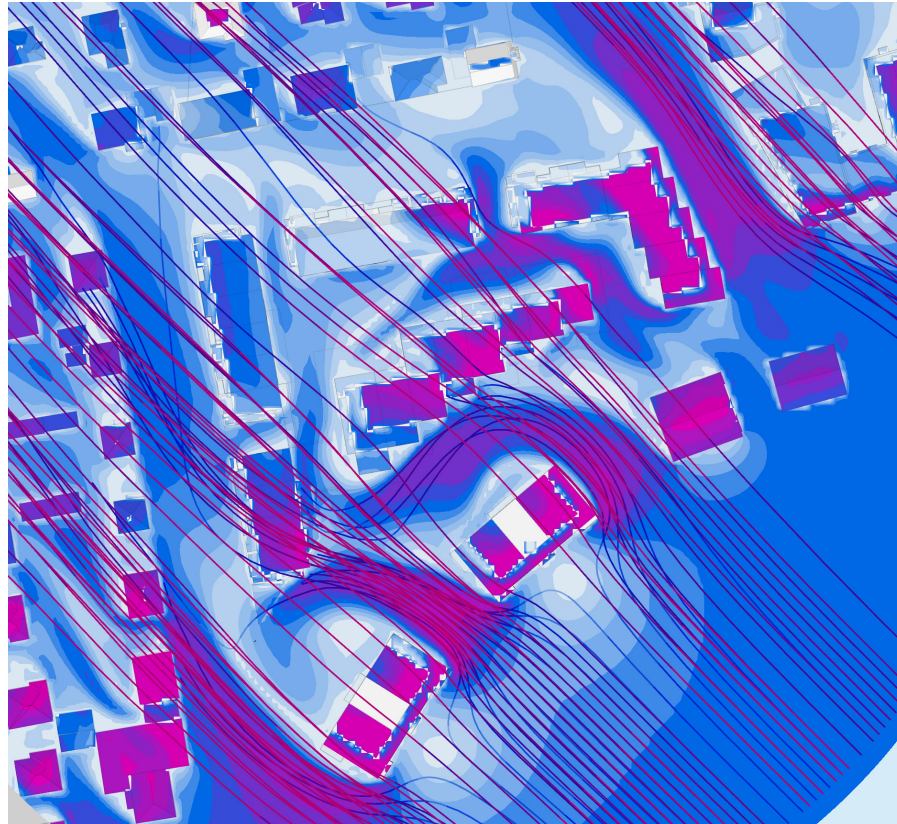


vindmæling, norðanátt (10m/sec)

skýringar:



vindmæling, suðausturátt (5m/sec)



vindmæling, suðausturátt (10m/sec)

skuggavarp - áætlað



21. júní, 09:00



21. júní, 12:00



21. júní, 15:00



21. sept, 09:00



21. sept, 12:00



21. sept, 15:00