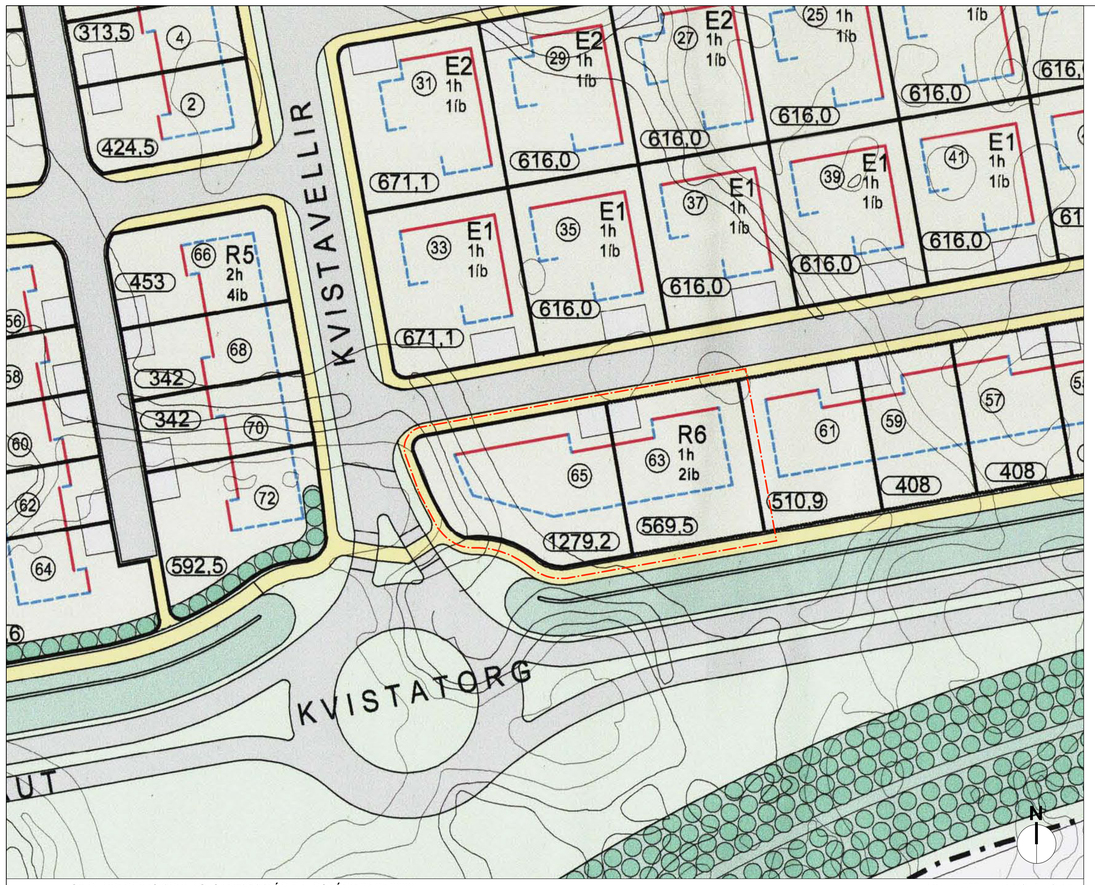
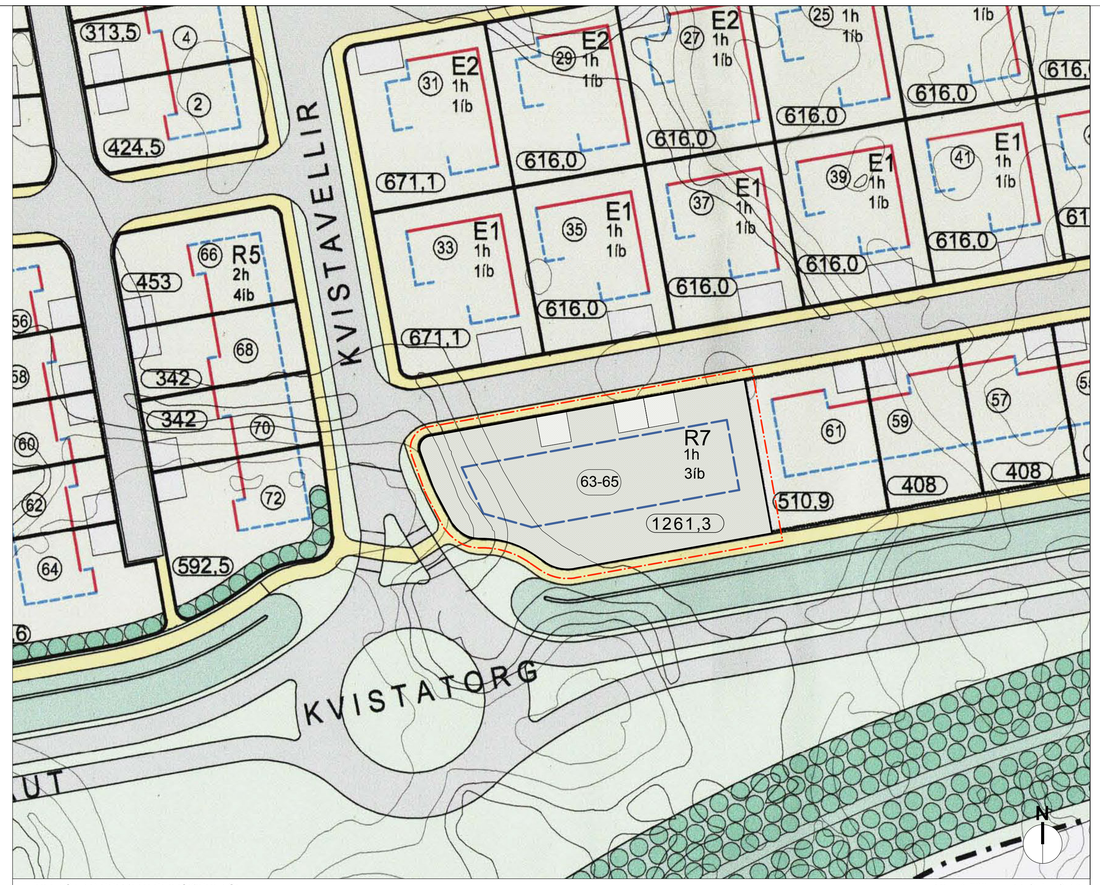
VELLIR 5. ÁFANGI - DEILISKIPULAGSBREYTING V. KVISTAVALLA 63-65



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í BÆJARSTÓRN 24.01.2006

Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025

SKÝRINGAR

- mörk skipulagssvæðis
- hverfisvernd
- ósnortið hraun
- gras / gróður
- göngustígar
- götur
- kvaðir
- bílastæði
- fjöldi bílastæða
- lóðir
- lóðamörk
- sérafnotaflötur á lóð
- byggingarreitur
- bundin byggingarlína
- byggingareitur útbyggingar
- byggingareitur bílakjallara
- númer lóða
- stærð lóða
- E1 1h 1íb — tegund bygginga, hæð bygginga, fjöldi íbúða
- grenndarvellir
- undirgöng
- manir
- hraðahindranir
- leiksvæði á lóð
- Kvöð um skjól-/trjábelti
- rampi að bílkjallara
- HS — spennistöð Hitaveitu Suðurnesja, Strætisvagnar

GREINARGERÐ

Í gildi er Deiliskipulag Valla, 5. áfangi.

Í almennum skipulagsskilmálum deiliskipulagsins segir eftirfanandi um raðhús:

Raðhús
Mæliblað sýnir byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar, ásamt fjarlægð frá lóðamörkum, en hún miðast við að útveggir séu a.m.k. REI60 eða klæddir klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf það að byggja fjær lóðarmörkum sem því nemur (sjá byggingareglugerð, 75.gr.).
Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum að stíl og yfirborðsfrágangi húsa. Hafa skal í huga skjól í görðum og koma upp skjólbeltagróðri eftir því sem þörf krefur.
Ef hæðarlega lands innan byggingarreits er að hluta til verulega lægri en uppgefinn gólfkóti lóðarblaðs, er heimilt að aðlaga hús að lóðinni og nýta þann hæðarmun til að byggja neðri hæð eða kjallara undir hluta þess. Í slíkum tilfellum gilda eftir sem áður ákvæði um hámarks byggingarhæð.
Anddyri og bílgeymsla skulu þó vera í þeim gólfkóta sem gefinn er á lóðarblaði. Kjallari eða neðri hæð sem byggð er samkvæmt þessari heimild er utan útreiknings á hámarks nýtingarhlutfalli.
Íbúðasvæðið er í hrauni og skal haga umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sbr. kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

Um lóðinar Kvistavellir 63 og 65 gilda skilmálar fyrir húsagerðina R6, en þar segir:

4.1.8 Raðhús R6
Lóð er fyrir 1 parhús af gerð R6 við Kvistavelli. Húsið er á einni hæð og bílgeymslur innbyggðar.
Þak skal vera flatt eða risþak. Þakhalli skal vera 0°eða 14°. Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsuppdrætti.
Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdrætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.
Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.
Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.

Markmið
Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að fjölga húseiningum úr tveimur í þrjár.

Lýsing breytingar
Lóð er breytt og heimilað verður að byggja 3 íbúða raðhús í stað parhúss. Lögun byggingarreits er breytt en stærð hans helst nær óbreytt.
Bílastæðum fjölgar um 2. Skilgreind verður ný gerð raðhúsa R7.

Nýir sérskilmálar fyrir Raðhús R7
Hér á eftir fara nýir sérskilmálar fyrir lóðirnar Kvistavellir 63 og Kvistavellir 65.

Lóðir
Lóðirnar Kvistavellir 63 og Kvistavellir 65 verða sameinaðar í eina lóð, hér eftir kölluð Kvistavellir 63-65.

Byggingar
Á lóðinni Kvistavellir 63-65 er heimilt að byggja þriggja íbúða raðhús skv. nýjum sérskilmálum Raðhús R7.

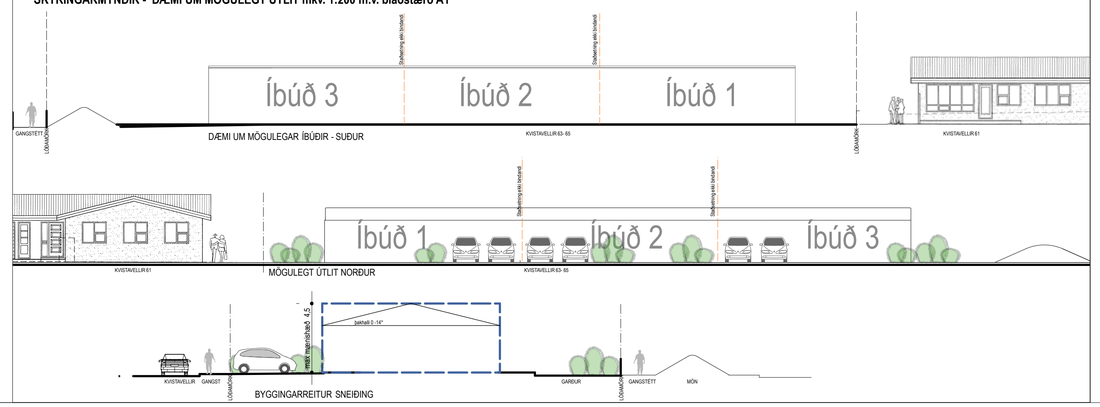
Raðhús R7
Lóðin Kvistavellir 63-65 er fyrir 1 raðhús af gerð R7.
Húsið er á einni hæð með þremur íbúðum. Heimilt er að gera opna bílageymslu eða innbyggða bílageymslu bílskúra, 1 stk fyrir hverja íbúð.
Þak skal vera flatt eða hallandi og þakhalli skal vera á bilinu 0° til 14°.
Byggingarreitur er sýndur á skipulagsuppdrætti og er frjálst að byggja innan hans.
Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdrætti, en endanleg lóðarstærð kemur fram á lóðablaði.
Nýtingarhlutfall breytist ekki.
Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Gera skal tvöfalt bílastæði á lóð fyrir hverja íbúð. Möguleg staðsetning bílastæða er sýnd á uppdrætti. Staðsetning er ekki bindandi.

Heimilt er að byggja sorpgeymslu og hjólaskýli utan byggingarreits.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

SKÝRINGARMYNDIR - DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT mkv. 1:200 m.v. blaðstærð A1



ÖLL MÁL SKAL SANNREYNA Á VERKSTAÐ ÁÐUR EN SMÍÐI HEFST

Árni Kjartansson arkitekt FAÍ — kt: 040352-3099
Baering Bjarnar Jónsson arkitekt FAÍ — kt: 020464-5509
Jóhannes Þórðarson arkitekt FAÍ — kt: 121057-6039
Sigbjörn Kjartansson arkitekt — kt: 121258-2269
Sigurður Halldórsson arkitekt FAÍ — kt: 100857-2009

VELLIR 5. ÁFANGI - DEILISKIPULAGSBREYTING KVISTAVELLIR 63-65

Breyting: D01	Teikn.nr.: D01	GLÁMA·KÍM
Útgáfudat: 29.11.2016	Mkv.: 1:500 / 1:200	Arkitektar Laugavegi 164 eht. 105 Reykjavík s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is
Verknr.: 160050	Teikn.: ST / Yfirl.: JÞ	