

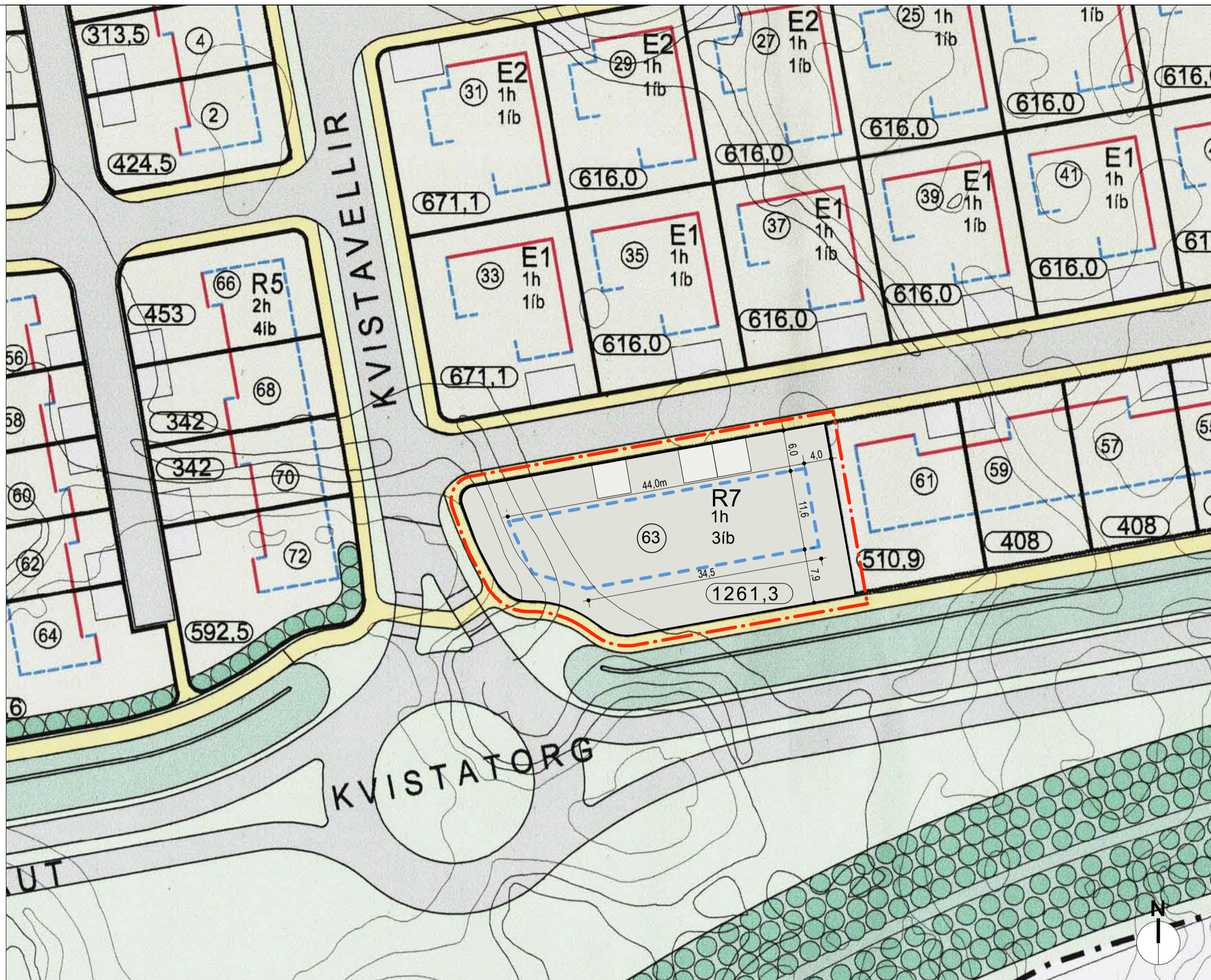
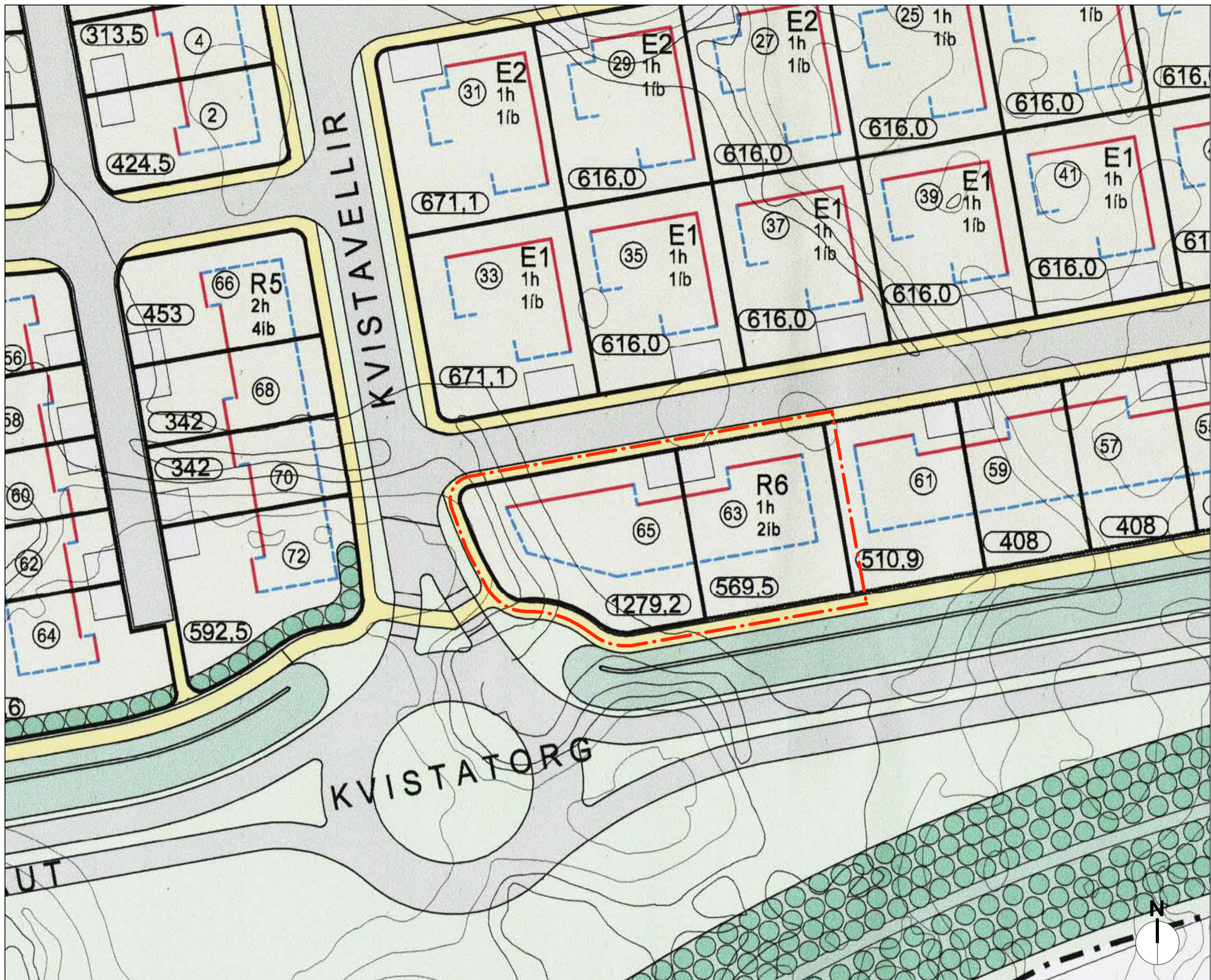
VELLIR 5. ÁFANGI - DEILISKIPULAGSBREYTING V. KVISTAVALLA 63-65



ÁÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025

SKÝRINGAR

- mörk skipulagssvæðis
- hverfisvernd
- ósnortió hraun
- gras / gróður
- göngustígar
- götur
- kvæðir
- bílastæði
- fjöldi bílastæða
- lóðir
- lóðarmörk
- séráframfötur á lóð
- byggingarreitur
- bundin byggingarlína
- byggingareitur útbyggingar
- byggingareitur bílajakjallara
- númer lóða
- stærð lóða
- tegund bygginga
- hæð bygginga
- fjöldi íbúða
- grenndarvellir
- undirgöng
- manir
- hraðahindranir
- leiksvæði á lóð
- Kvæð um skjól-/trjábelti
- rampi að bílajakjallara
- spennistöð Hitaveitu Suðurnesja
- Strætisvagnar



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í BÆJARSTÖRN 24.01.2016

Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

GREINARGERÐ

Í gildi er Deiliskipulag Valla, 5. áfangi.

Í almennum skipulagsskilmálum deiliskipulagsins segir eftirfarandi um raðhús:

Raðhús

Mæliblað sýnir byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar, ásamt fjarlægð frá lóðarmörkum, en hún miðast við að útvaggi séu a.m.k. REI60 eða klæddir. Klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf það að byggja fjar lóðarmörkum sem því nemur (sjá byggingareglugerð, 75.gr.). Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólvegga og girðinga á lóðum að stíl og yfirborðsfrágangi húsa. Hafa skal í huga skjól í gördum og koma upp skjólbeltagróori eftir því sem þörf krefur. Ef hæðarlega lands innan byggingarreits er að hluta til verulega lægri en uppgöfn gölfkóti 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 bílageymsla skulu þó vera í þeim gölfkóta 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 bílageymslu innbyggðar. Þak skal vera flatt eða ísbak. Þakhall skal vera 0° eða 14°. Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingarhlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit. Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gölfkóta aðalhæðar. Hámarks hæð útvaggja er 2,8 m.

Markmið

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að fjölga húseiningum úr tveimur í þrjár.

Lóðarstærðir

Í upprætti eru stærðir lóða skráðar þannig: (stærð Kvistavalla 65 er röng)

Kvistavellir 63: 569,5m²
Kvistavellir 65: 1.279,2m²

Síðan deiliskipulag var unnið hafa endanlegar lóðarstærðir verið gefnar út á lóðarblöðum og skráðar. Lóðarstærðir eru skráðar þannig hjá Þjóðskrá:

Kvistavellir 63: 567,4m²
Kvistavellir 65: 693,9m²

Lýsing breytingar

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

Lóðir

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

Nýir sérskilmálar fyrir Raðhús R7

Hér á eftir fara nýir sérskilmálar fyrir lóðina Kvistavellir 63.

Byggingar

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

Raðhús R7

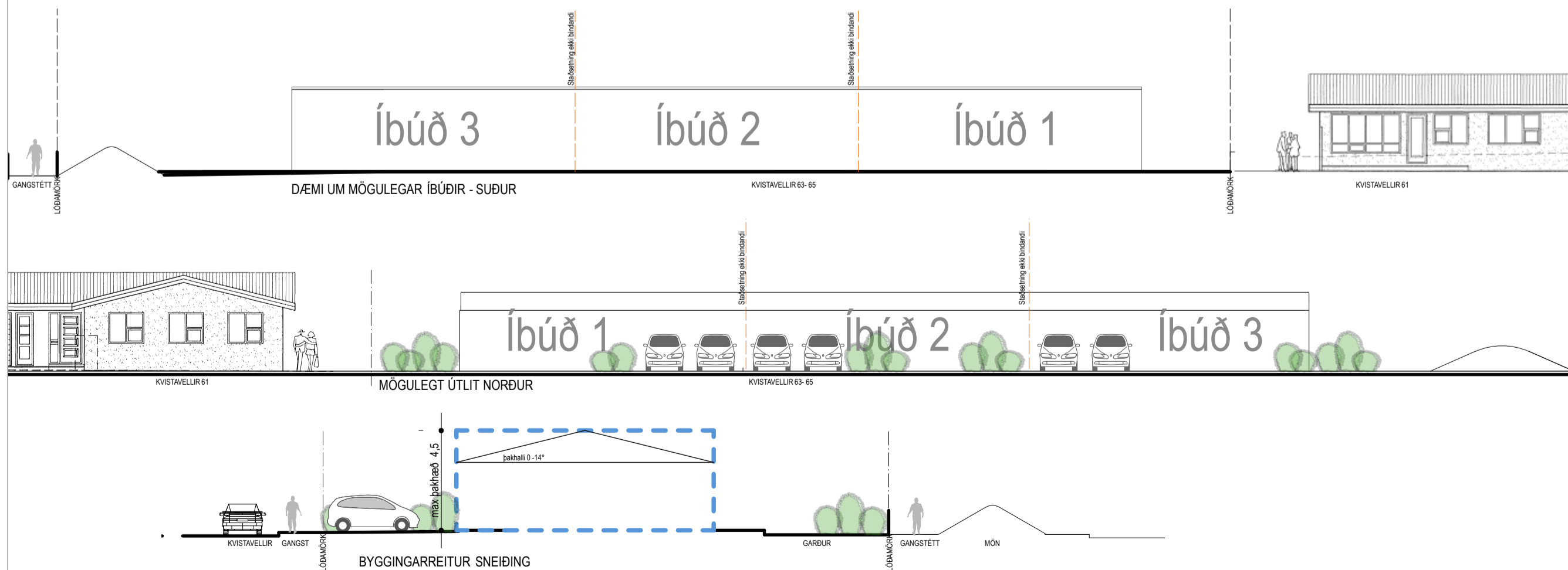
Lóðin Kvistavellir 63 er fyrir 1 raðhús af gerð R7. Húsið er á einni hæð með þremur íbúðum. Heimilt er að gera opna bílageymslu eða innbyggða bílageymslu bílskúra, 1 stk fyrir hverja íbúð. Þak skal vera flatt eða hallandi og þakhall skal vera á bilinu 0° til 14°. Byggingarreitur er sýndur á skipulagsupprætti og er frjálst að byggja innan hans. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti, en endanleg lóðarstærð kemur fram á lóðarblaði. Nýtingarhlutfall breytist ekki, stærðir koma fram í skilmálatöflu. Þakhæð skal vera á bilinu 2,8m til 4,5m yfir gölfkóta aðalhæðar.

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

Heimilt er að byggja sorggeymslu og hjólaskýli utan byggingarreits.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

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



Kvistavellir - skilmálatafla			
lóðarheiti	lóð m ²	nýtingarhlutfall	byggingarmagn m ²
63	567,4	0,38	215,2
65	693,9	0,37	259,2
sameinuð	1.261,3	0,37	466,68

Gildandi skipulagsskilmálum fylgir engin skilmálatafla. Í töflunni hér til hliðar eru stærðir reiknaðar út frá gefnum forsendum, þ.e. lóðarstærð og stærð byggingarreits og nýtingarhlutfall út frá því. Nýtingarhlutfall sameinaðrar lóðar verður 0,37 og byggingarmagn er reiknað út frá því.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2017 og í _____ þann _____ 2017.

VELLIR 5. ÁFANGI - DEILISKIPULAGSBREYTING KVISTAVELLIR 63-65

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR	
Bygging	Töfnun
	D01
Útdráttur: 29.11.2016	Mkv.: 1:500 / 1:200
Verður: 160050	Töfn.: ST
	Þjóf: Jb

GLÁMA · KÍM
Arkitektar Lougveggi 104 4th fl. 103 Reykjavík
t. 530-8100, f. 530-8101, kt. 560 496 2739
glama@glama.kim, www.glama.kim.is