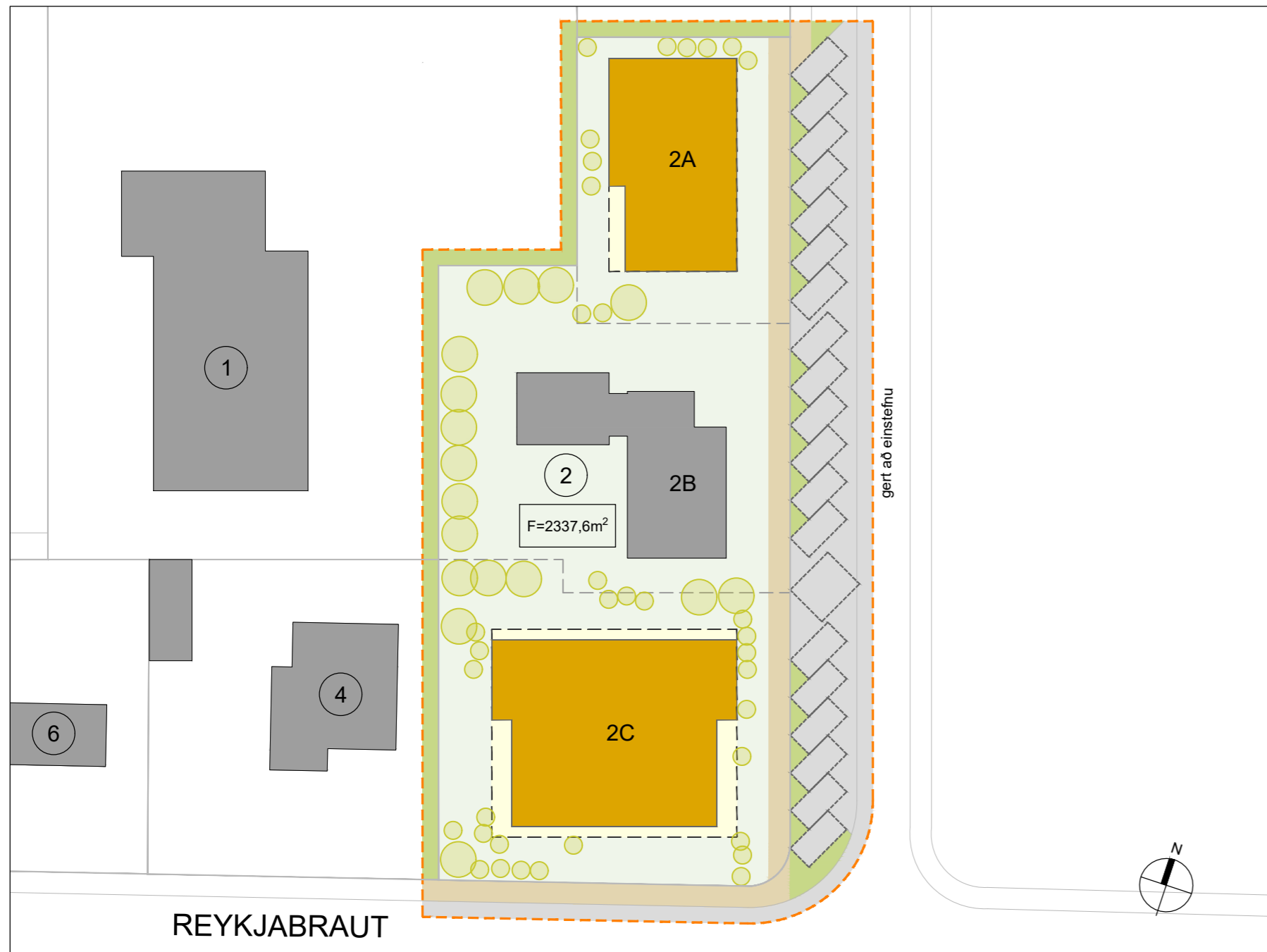
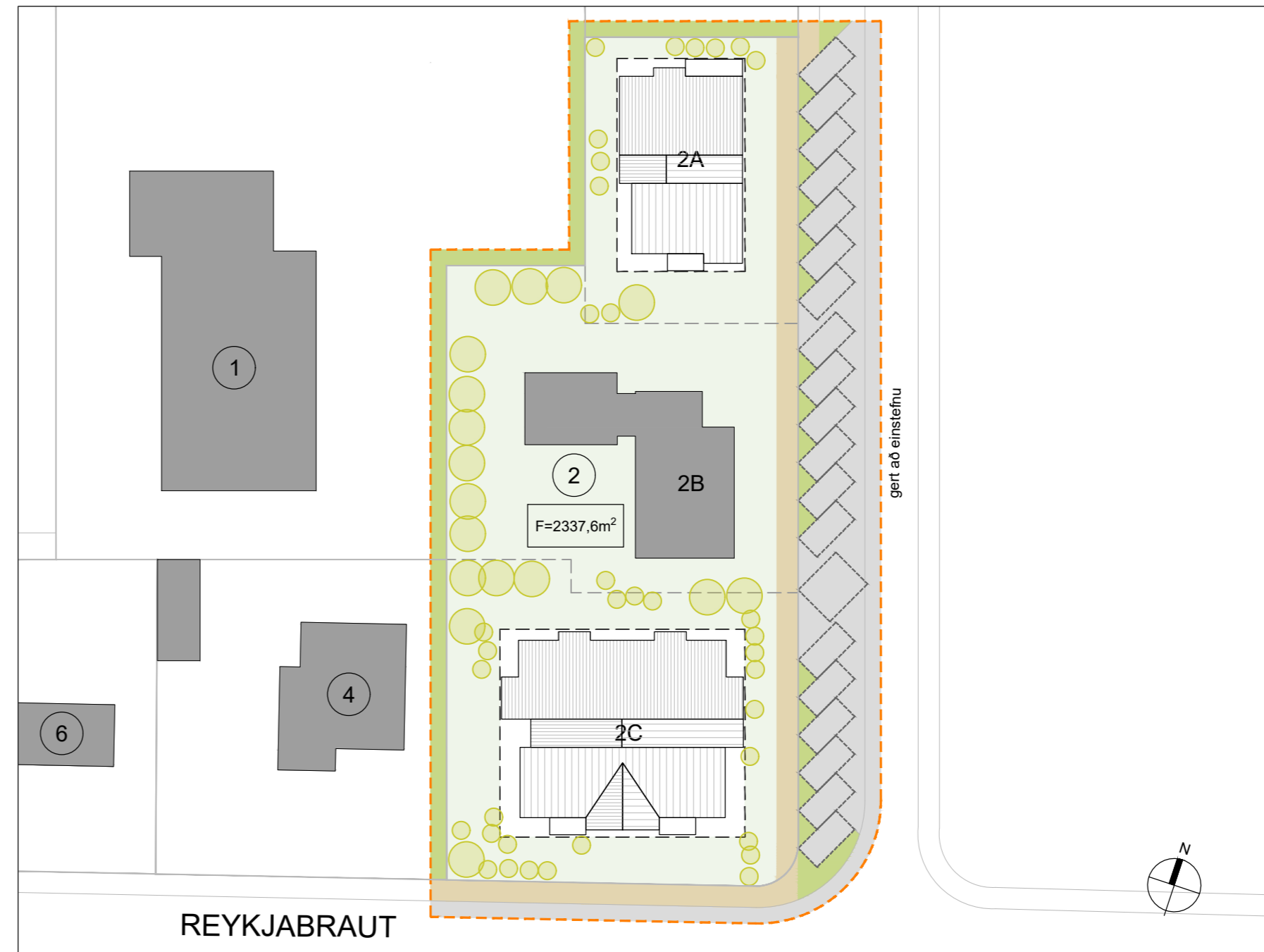


TILLAGA AÐ DEILISKIPLAGI REYKJABRAUTAR 2



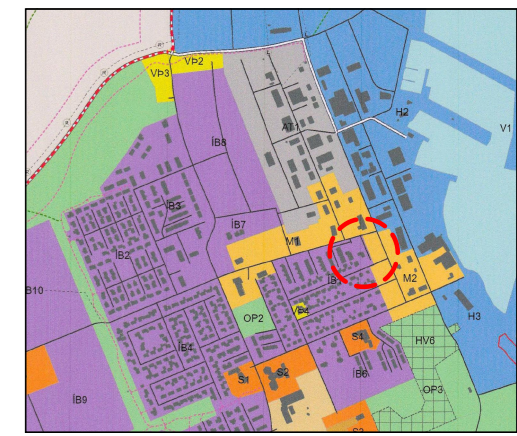
Tillaga að deiliskiplagi fyrir Hamranes lóð 29B

MKV 1:500



Skýringamynd af deiliskiplagstillögu. Myndin sýnir mögulega staðsetningu á byggingum innan byggingarreits

MKV 1:500



Hluti aðalskipulags Ólfuss 2020-2036 MKV 1:2000

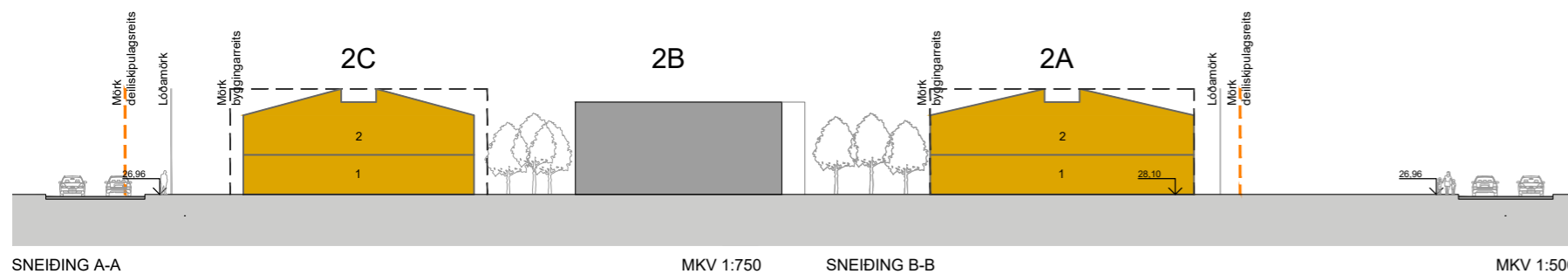
Skýringar

- Staðsetning skipulagssvæði í aðalskipulagi
- Mörk deiliskiplagsreits
- Lóðarmörk
- Innri lóðarmörk til skýringar
- Skipulagt svæði
- Lóð
- Vegur
- Byggingarreitur húsa
- Núverandi byggingar
- Bilastæði til skýringar
- Bilastæði til skýringar
- Gróður til skýringar
- Gróðurbelti
- Gangstétt og göngustiggar
- Lóðarnúmer
- Lóðarstærð
- F1 - fjölbýli 2 hæðir
- F2 - fjölbýli 2-3 hæðir
- Kennisnið þverskurður af skipulagssvæðinu

Deiliskiplag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann _____ 20__ og þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskiplagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



SNEIDING A-A

MKV 1:750

SNEIDING B-B

MKV 1:500

1. Inngangur
Deiliskiplag þetta nær yfir lóðina Reykjabraut 2 á Þorlákshöfn. Um er að ræða fyrrum „pósthúslóð“, þar sem stendur gamalt 2 hæða hús með atvinnurými á gótuhað og íbúð á efri hæð. Lóð þessi er mjög stór og er hér sótt um að byggja hús bæði norðan og sunnan við núverandi byggingu. Svæðið afmarkast af lóðunum Reykjabraut 4 og Selvogsbraut 1 í vestri, Selvogsbraut til norðurs, og Reykjabraut til austurs og suðurs. Stærð lóðarinnar er 2337,6 m². Þóstjónusta er löngu horfin úr húsinu og er sótt um annars vegar að nýta hæðina sem íbúð og hins vegar þetta byggðina. Svæðið er mjög miðsvæðis og er nálægt heilstu þjónustu. Í aðalskipulagi Ólfuss er svæðið skilgreint sem svæði fyrir íbúðarbyggð, ÍB1, byggðir með þéttleika upp á 12 íbú/a. Lóð er áhersla við að hin nýju húsu séu brotin upp í formi til að virða hina smágerðu byggð í kring og þakform séu hallandi til að virða staðarandann.

2. Skipulagsgögn
Deiliskiplagið er sett fram á uppdætti í mælikvarðanum 1:500 ásamt greinarerð.

3. Markmið
Meiginhugmynd deiliskiplagsins er að þetta og nýta lóðina betur þar sem hún er miðsvæðis og með góðar tæningar við þjónustu.

4. Almennir skilmálar
Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.

4.1 Hönnun og uppdætti
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012). Við hönnun bygginga skal gengið út frá reglugerð (ef þarf) um hávaða (724/2008).

4.2 Mæli og hæðarblöð
Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjöldi bilastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir lóðina. Mæli og hæðarblöð munu sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

4.3 Frágangur lóða
Frágangur lóða skal alment vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Lóðarhafi skal ganga frá sinni lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

4.4 Bilastæði
Gert er ráð fyrir 1.5 bilastæði á hverja íbúð og eru bilastæði sýnd á uppdætti. Bilastæði pósthúss voru áður innan lóðar en hér er gert ráð fyrir að Reykjabraut verði breytt í einstefnugötu með innkeyrslu frá Selvogsbraut og hlíðarstæðum, að hluta innan lóðar og hluta í gótuksvæði. Lóðarhafi mun sjá um breytingar á gangstéttum.

4.5 Gönguleiðir
Gönguleiðir eru sýndar á skipulagsuppdrætti meðfram götum og eru stígar 2 metra breiðir. Lóðarhafi mun einnig sjá um frágang á lýsingu innan sinnar lóðar.

4.4 Veitur og sorp
Svæðið mun tengjast veitukerfi Þorlákshafnar. Lagnir verða ekki sýndar á skipulagsuppdrætti nema þar sem þær liggja um lóðir eða opin svæði (kvaðir). Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingarreglugerð eða samkvæmt því sem Sveitarfélagið Ólfuss setur. Aðgang að sorplátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorplát séu ekki áberandi. Við hönnun sorpgeymsla skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými.

1. Sértekir skilmálar
Nýir byggingarreitir eru 2 talsins og á þeim má byggja tvö fjölbýlihus.

2A - Nyrsta byggingarreitur - Fjölbýlishús á teimur hæðum. Hámarksbyggingarmagn er 350m². Þök geta verið einhalla eða tvíhalla með hugsanlega flatt að hluta til. Hámarkshæð miðast við gólfkóta 1. hæðar skv. mæliblaði. Hámarksveggshæð 8 metrar. Fjöldi íbúða 4.

2B - Í miðju lóðarinnar er núverandi bygging sem er nú þegar 338m² og fjöldi íbúða 2.auk atvinnurýmis í umsjón og eign MLU.

2C - Syðri byggingarreitur - Fjölbýlishús á teimur hæðum. Hámarksbyggingarmagn er 630m². Þök geta verið einhalla eða tvíhalla með flatt ef vill að hluta til. Hámarkshæð miðast við gólfkóta 1. hæðar skv. mæliblaði. Hámarksveggshæð 8 metrar. Fjöldi íbúða 7.



Horft frá Reykjabraut, útlit bygginga er ekki bindandi.



Horft frá Reykjabraut, útlit bygginga er ekki bindandi.

Skilmálatafla	
Lóðarstærð	2337,6m ²
Byggingarmagn A-Rými	1330,0m ²
Byggingarmagn A-Rými - Reitur 2A	350,0m ²
Byggingarmagn A-Rými - Reitur 2B	340,0m ²
Byggingarmagn A-Rými - Reitur 2C	630,0m ²
Nhf. A-rými	0,57
Hámarksfjöldi hæða	2
Athugasemdir	Xxxxx



ÖLFUS

Verkeiti: Tillaga Deiliskiplag Ringhamar 39
Teiknað af: AMV **Dagsetning:** 16.03.2022

ARCHUS arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is