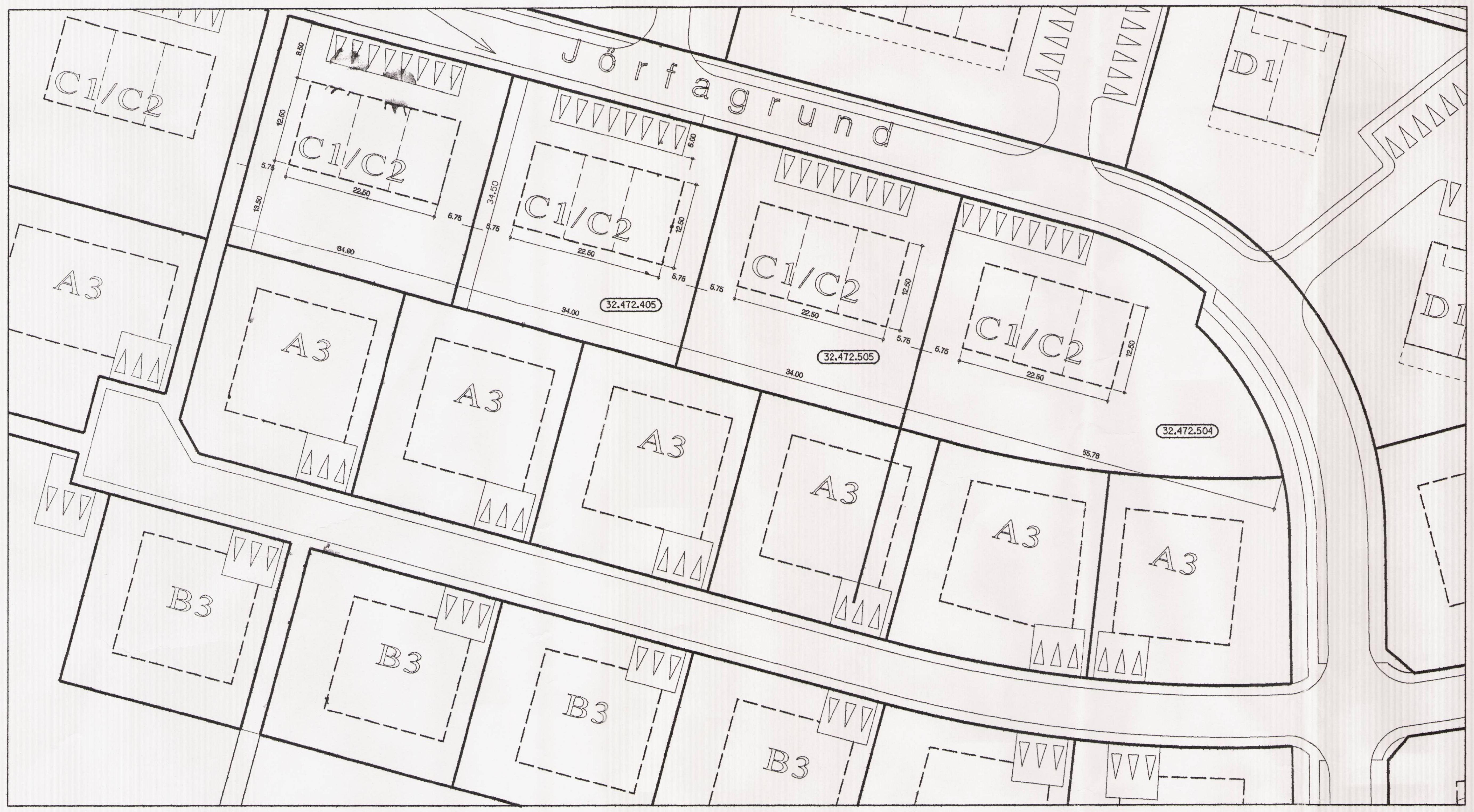
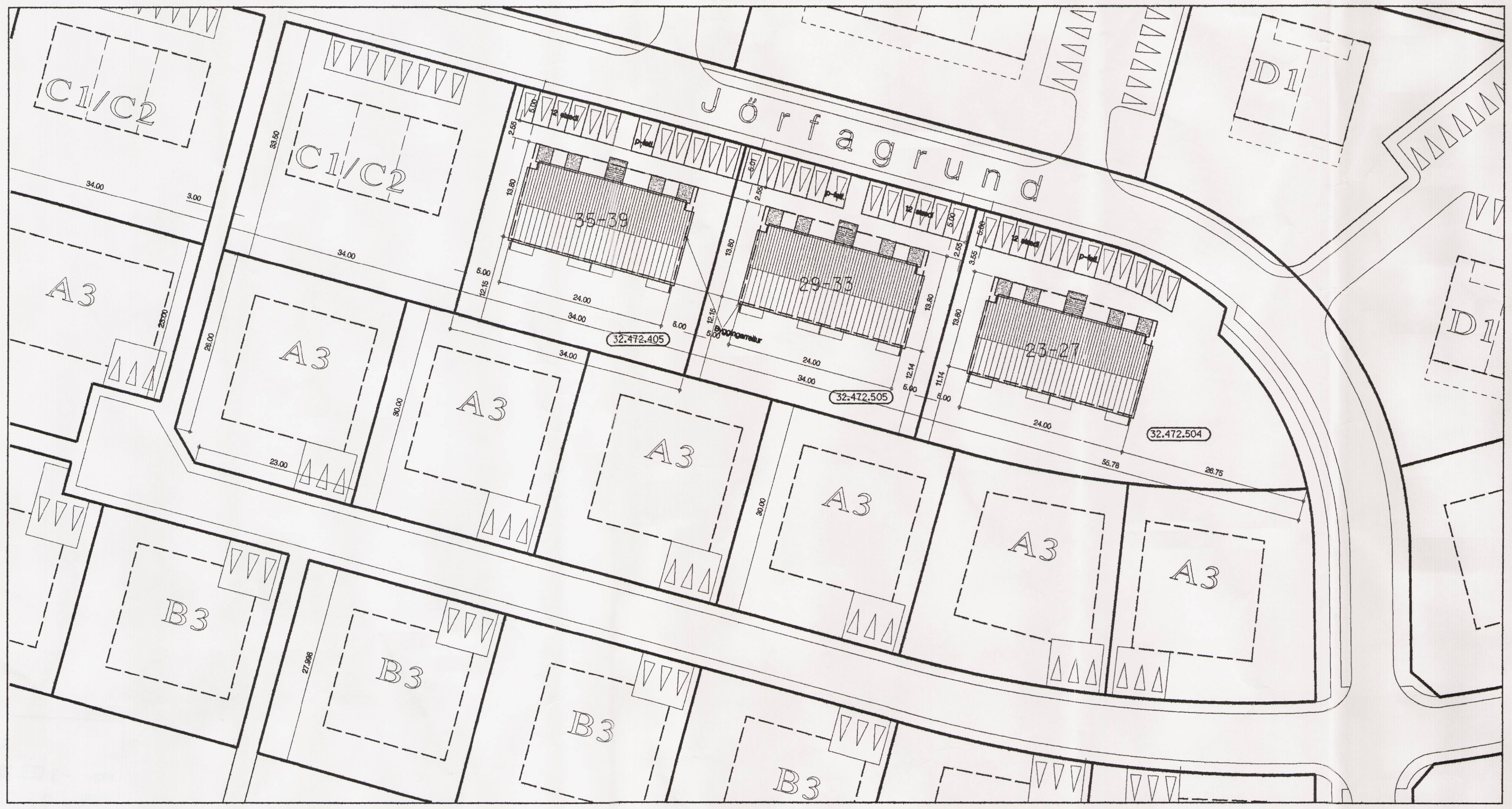
Kjalarnes Jörfagrund 25–39 Deiliskipulagsbreyting



Núverandi samþykkt deiliskipulag



Deiliskipulag eftir breytingu

Grundarhverfi - Kjalarneshreppur - Deiliskipulag

Jörfagrund 25-39 – Skýringar miðað við óbreytt skipulag.

Úrdráttur úr samþykktum skipulagsskilmálum fyrir íbúðarhús.

2.1 **Lóðir**

2.1.1 Lóðablöð (mæli- og hæðarblöð), Sjá grein 2.6 í almennum framkvæmdaskilmálum. Kvaðir ef einhverjar eru, eru sýndar á mæliblöðum.

2.1.2 Nýtingarhlutfall. Til nýtingarhlutfalls skal reikna alla gólffletií húsi og þar með talið allt útgrafið rými.
Þar sem hús eru með fleirri gólfum en einu, (hér er étt við kjallara eða ris til viðbótar við aðalgólf), má nýtingarhlutfall vera allt að 0.45, en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0.35.
Hámarksstærð raðhúsa miðast við byggingarreit þeirra.

2.1.3 Bílastæði: .... En á öðrum lóðum rað- og fjölbýlishúsa skulu vera minnst tvö bílastæði pr. Íbúð.

2.1.4 Einkalóðahlutar við fjölbýlishús eru sýndir á mæliblöðum og tilheyra þeir íbúðum á jarðhæð.

2.2 **Hús**

2.2.1 Byggingarreitur er tiltekinn á mælibaði og kemur þar fram hvort á lóð er bundin byggingarlína. Byggingarlína er sýnd heildregin ef hún er bundin, og skal hluti húss þá snerta þá línu.
Hús og húshlutar skulu að öllu leyti vera innan byggingarreits nema annað sé tekið fram hér á eftir.

Einbýlishús: Þar sem línur byggingarreits eru 7m eða meira frá lóðamörkum, eða 5m þar sem ekki er aðliggjandi lóð, er heimilt að hafa skyggni, svalir, gluggaútskot, gróðurskála og aðrar minniháttar útbyggingar allt að 2m út fyrir viðkomandi byggingarlínu, en þó aldrei meira en eftir 1/3 hluta af lengd hennar.

Fjölbýlishús: Ef aðkoma að íbúðum á efri hæð er um opinn svalagang á norðurhlið, er heimilt að hafa tröppur að svalaganginum utan við byggingarreit.

Byggingarreitir ákvarða stefnu húsa á lóðum. Mænisstefna skal vera samsíða eða hornrétt við aðallínur byggingarreits.

Byggingarefni: Í Reglugerð um brunarvarnir og brunavarnir og brunamáli, kafla 2 og í Byggingrreglugerð, kafla 5.9 er kveðið á um fjarlægð á milli húsa, þakbrúnir o.fl. Fjarlægð húss frá lóðarmörkum skal miðast við val á byggingarefni og er óheimilt að setja kvaðir á aðlægar lóðir í þeim tilgangi að uppfylla ofannefnd ákvæði.

2.2.3 **Húsagerðir**: Á skipulagsuppdrætti er sýnt hvaða húsagerðir eru ætlaðar á viðkomandi lóð, samanber kennisnið. Uppgefnar hæðir á kennisniðum eru hámarkshæðir.

Mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir segja til um húsagerðir, en að öðru leyti eru þær frjálsar.

Þar sem hús eru samtengd skal sanræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús, sem eru á sömu lóð, skal leggja fyrir byggingarnefn sem eina heild.

Kennisnið:

Grundarhverfi - Kjalarneshreppur - Deiliskipulag

Jörfagrund 25-39 – Skýringar miðað við breytt skipulag.

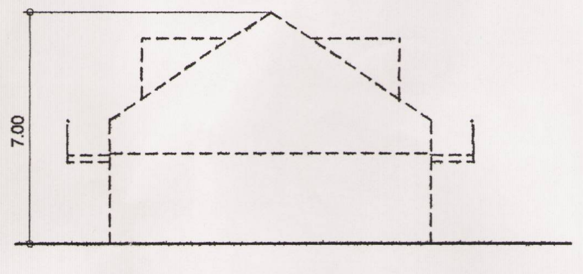
Helstu breytingar frá eldra deiliskipulagi.

Um er að ræða breytingu á byggingareitum, breytingu á þrem raðhúsum í þrjú fjölbýlishús, þó þannig að áður samþykkt hámarkshæð húsa er óbreytt.

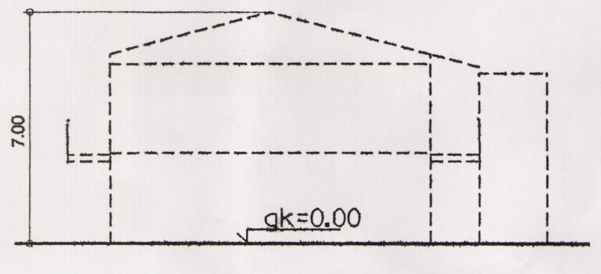
Byggingareitir:
Byggingareitir þessara lóða stækka.
Innan reits er aðal húsið, geymslur og svalagangur, eins og í óbreyttu skipulagi, má íbúðasvalir og stigahús fara út fyrir byggingareit.

Byggingar:
Á lóðunum Jörfagrund 23-39 var gert ráð fyrir 3 raðhúsum með hámarks mænishæð 7.0m, samtals 9 íbúðir á tveimur hæðum. Við breytinguna er gert ráð fyrir 3 fjölbýlishúsum á tveimur hæðum, samtals 24 íbúðir eða 8 íbúðir í húsi og er hámarks mænishæð 7.0m.
Bílastæðafjöldi húss er 12 talsins, þar af eitt stæði ætlað hreyfihömluðum, eða 1.5 stæði pr íbúð

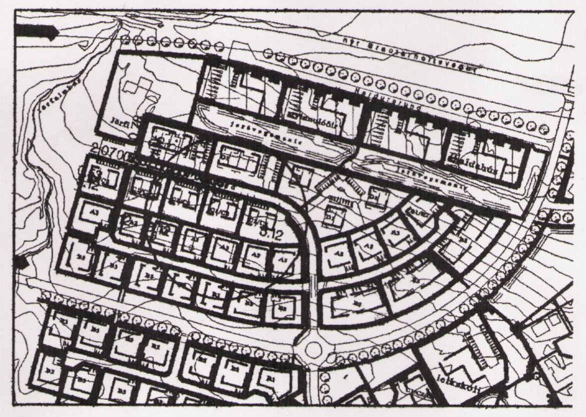
Helstu stærðir:
Húsin nr. 25-39: heildar stærð hvers húss: stærð jarðhæðar er 240.0m2, auk geymslur sem eru 20m2, samanlagt báðar hæðir 480.0m2 og með geymslum samtals 520.0m2 fyrir utan svalir og svalagang.



Kennisnið fyrir breytingu



Kennisnið eftir breytingu



Skýringar:

- · - · - · -	Afmörkun deiliskipulags breyting
— — — —	Afmörkun byggingareits
(32.472.504)	Staðgreinir
▽▽	Kvöð um bílastæði

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í b – deild

Stjórnatíðinda þann ____________2002

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25.gr. skipulags- Og byggingalaga nr.73/1997 var samþykkt í skipulags og

Byggingarnefnd þann 2. október 2002

Og í Borgarráði þann 8. október 2002

Deiliskipulag þetta var auglýst

Frá 12. Júní 2002 til 24. Júlí 2002

Helga Bragadóttir

breytt

dags.22.03.2002

[signature]

AN2

Arkitektar

Teiknistofa Nethyl 2
Eyjólfur Bragason arkitekt faí

sími: 5874555 . fax: 5874551 . e-mail: eyjolfur@centrum.is kennit: 190253-

verkheiti

Jörfagrund 25–39

Skipulagsbreyting
Mkv. 1:500

Borgarskipulag
Reykjavíkur