

**GREINAGERÐ**

**GILDANDI SAMÞYKKTIR**

Í aðalskipulagi Reykjanessbæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem íbúðarbyggð ÍB11. Samkvæmt skipulagsreglugerð er íbúðarbyggð (ÍB) svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærpjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samrýmist búsétu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Ekki hefur verið unnið deiliskipulag á reitnum áður.

**AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆÐIS**

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðinni Suðurbraut 758 með aðkomu frá Suðurbraut. Stærð skipulagssvæðis er 1.0ha.

**ÁSTÆÐA DEILISKIPULAGS BREYTINGAR**

Áætlað að reisa vandað íbúðarhúsnæði með litlum íbúðum

**HELSTU BREYTINGAR**

Byggingareitir þriggja húsa bætt við á lóðina, viðbótahæð heimilúð á núverandi byggingu og nýtingarlutfall hækkað.

**NÝJIR SKILMÁLAR**

- Heimilt er að byggja allt að þriggja hæða nýbyggingar og bæta við viðbótahæð á núverandi byggingu
- Hámarks hæð nýbygginga er 10.5m. og núverandi 4.5m ofan núverandi mænishæð
- Þakform er frjálst
- Nýtingarlutfall lóðar verður 0.63, áður 0.30

- Bilastæði skulu vera eitt á íbúð, undir 55m<sup>2</sup>, en 1.4 ef íbúð er stærri en 55m<sup>2</sup>.
- Allt sopp er meðhöndlað innan lóðar
- Yfirbragð lóðar skal vera snyrtileg, græn og fullfrágengin fyrir umferð akandi, hjólandi og gangandi. Bilastæði verða með grænum lausnum eins og mögulegt er, með því að notast við t.d. grassteina eða jarðvegsgrindur eða sambærilegar lausnir sem yfirborðefni bilastæða.
- Notast skal við umhverfisvænar lausnir við framkvæmd verksins
- Heimilt er að reisa gróðurhús allt að 20m<sup>2</sup> að botnflæti á merktum reitum skv. upprætti. Vanda skal útlit og efnisval húsnanna, þannig þau falli vel að umhverfi sínu.
- Ljósivist innan lóðar skal vanda svo hún skapi ekki glýju eða ljósmengun.
- Útlit bygginga innan byggingareitris skal vera vandað og samræmt í efnisnotkun og útfærslu. Gluggar íbúða skulu vera gólfstór eins og möguleiki er á. Mikilvægt er að byggingar séu ekki einsleitar og skal brjóta upp húshlúðar í efni, litum eða með óreglulegu fyrirkomulagi glugga milli hæða bygginga.
- Heimilt er að fara með svalir 1.6m útyfir byggingareit húsnanna. Lyftuhús mega fara allt að 1m upp yfir hámarks hæð húsa.

**SKÝRINGARMYND**



**SKÝRINGAR**

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingareitir
- Lóðarmörk
- Nýr byggingareitir ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Hámarksfjöldi hæða
- 3H

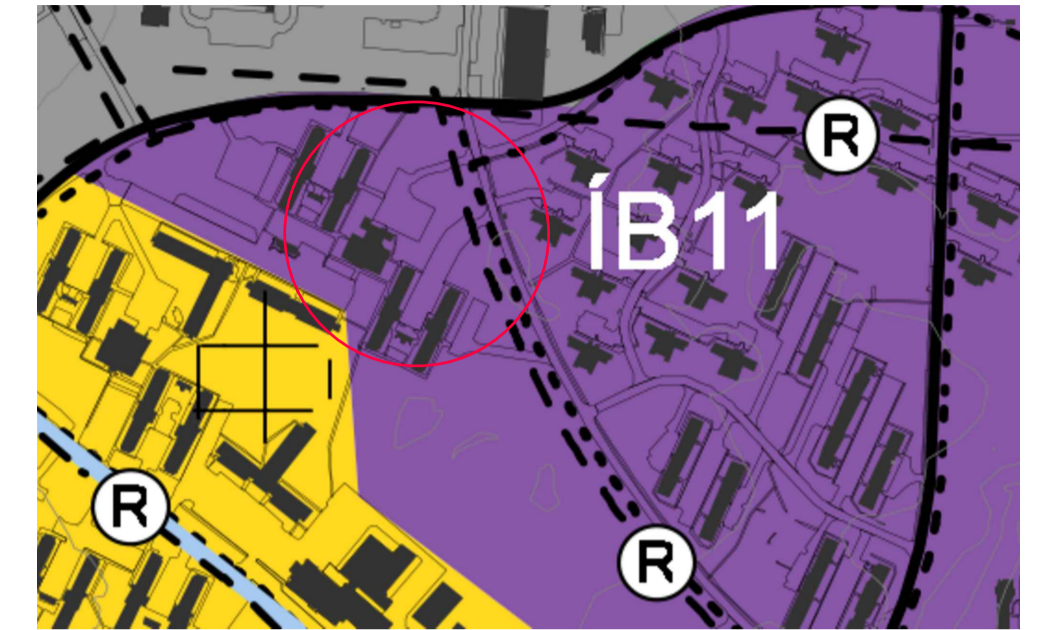
Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 43.

gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá

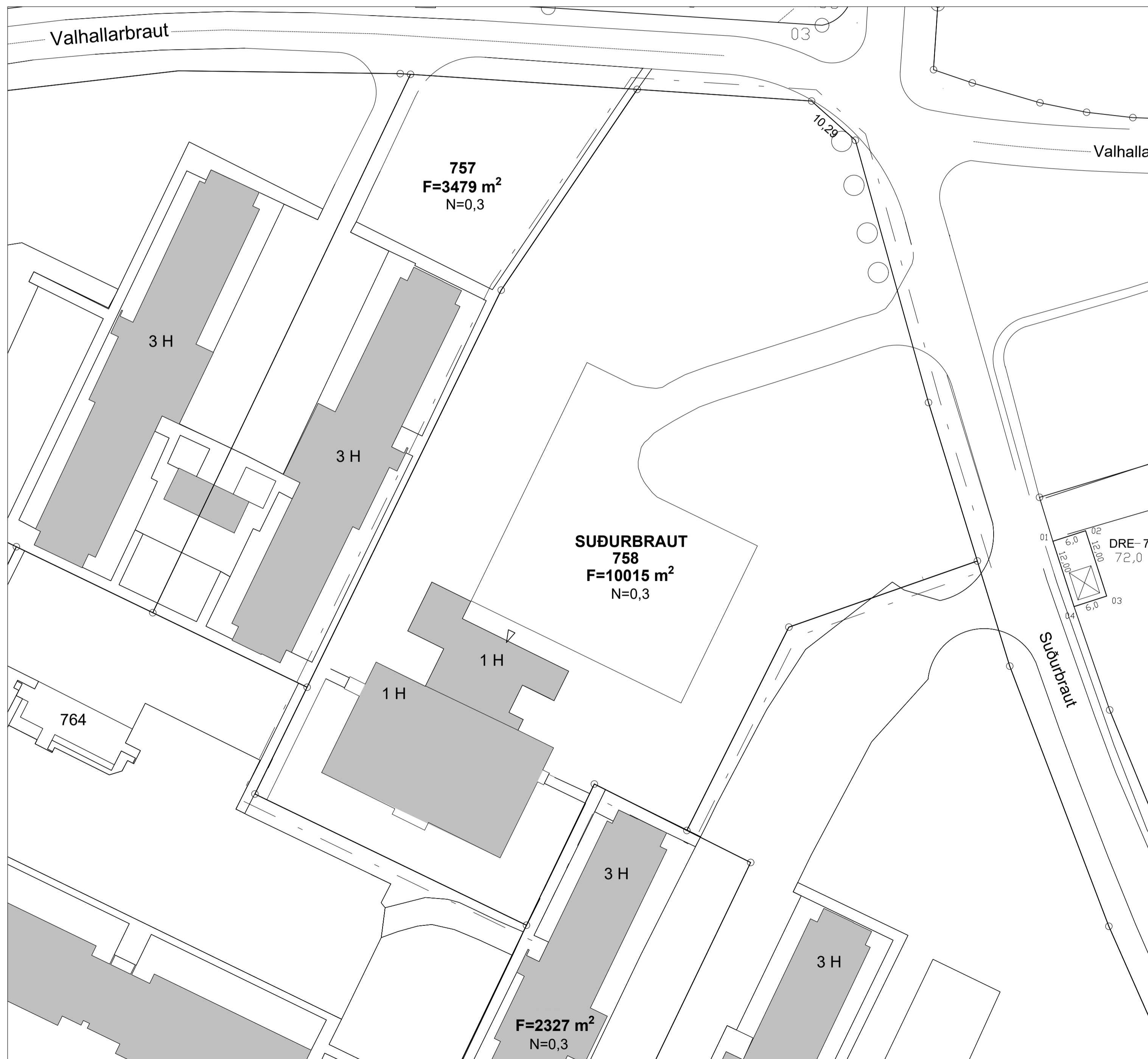
\_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveisarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2022.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022.

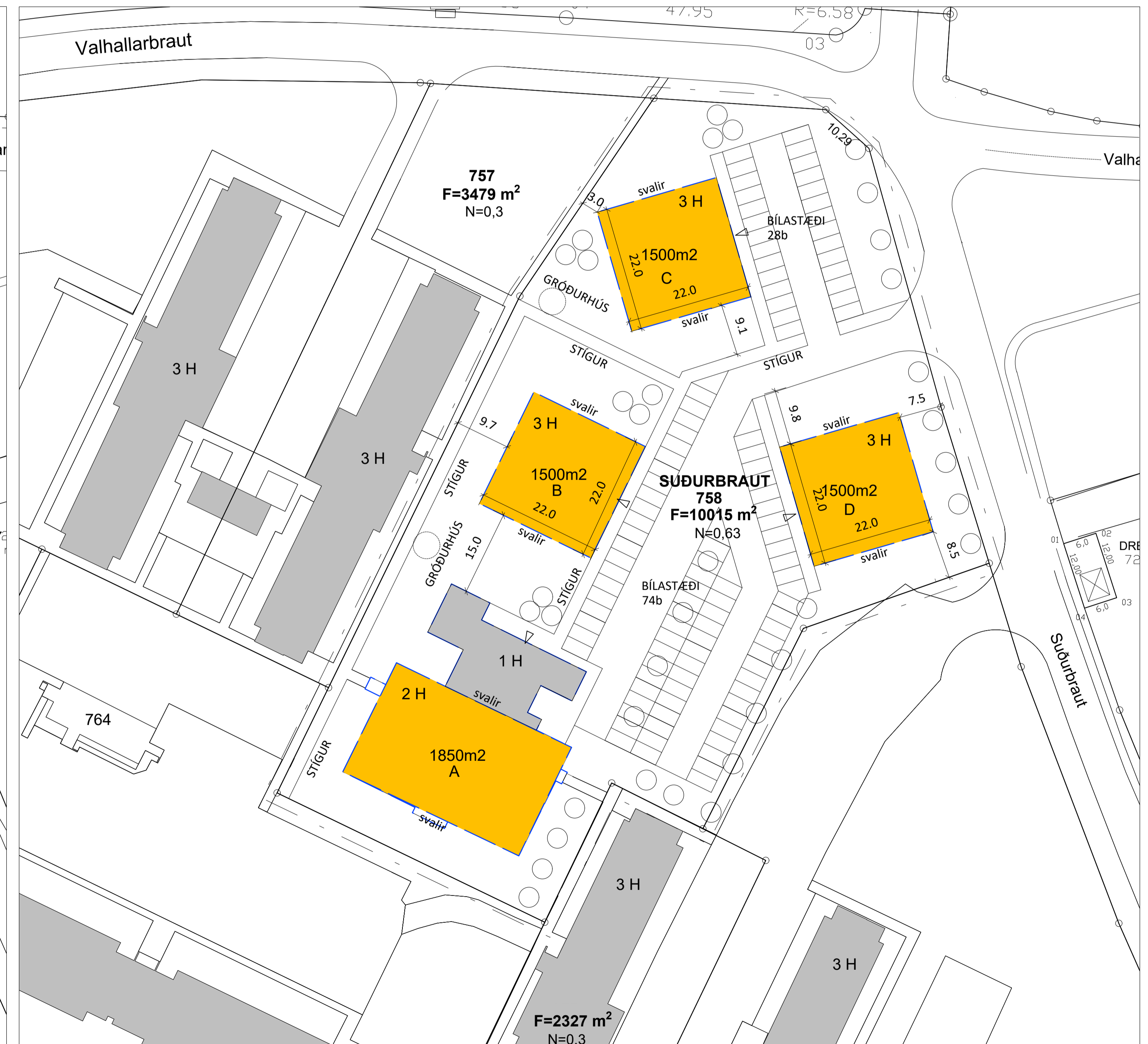
**Deiliskipulagsbreyting Suðurbraut 758, Reykjanessbær.**



HLUTI ÚR: GILDANDI AÐALSCHIPULAGI 2015-2030



Afstöðumynd - Núverandi ástand, Mkv. 1:500



Afstöðumynd - Deiliskipulagsuppráttur, Mkv. 1:500