

REYKJANESBÆR

FRAMNESVEGUR 9-13

Hönnunartillaga - 08.08.2022



Gildandi deiliskipulag samþykkt 15.03.2016 með síðari breytingum

mkv. 1:1000



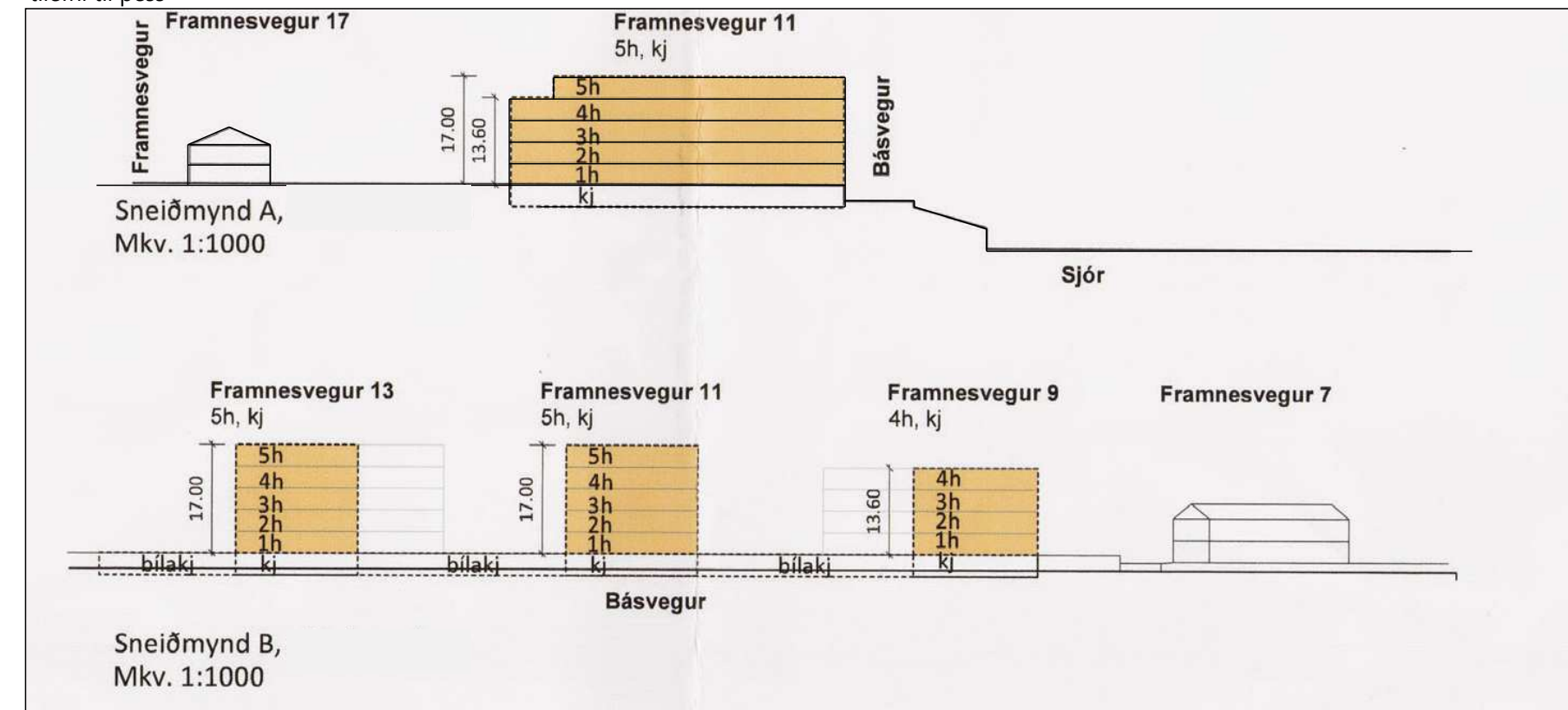
Deiliskipulagstillaga

mkv. 1:1000

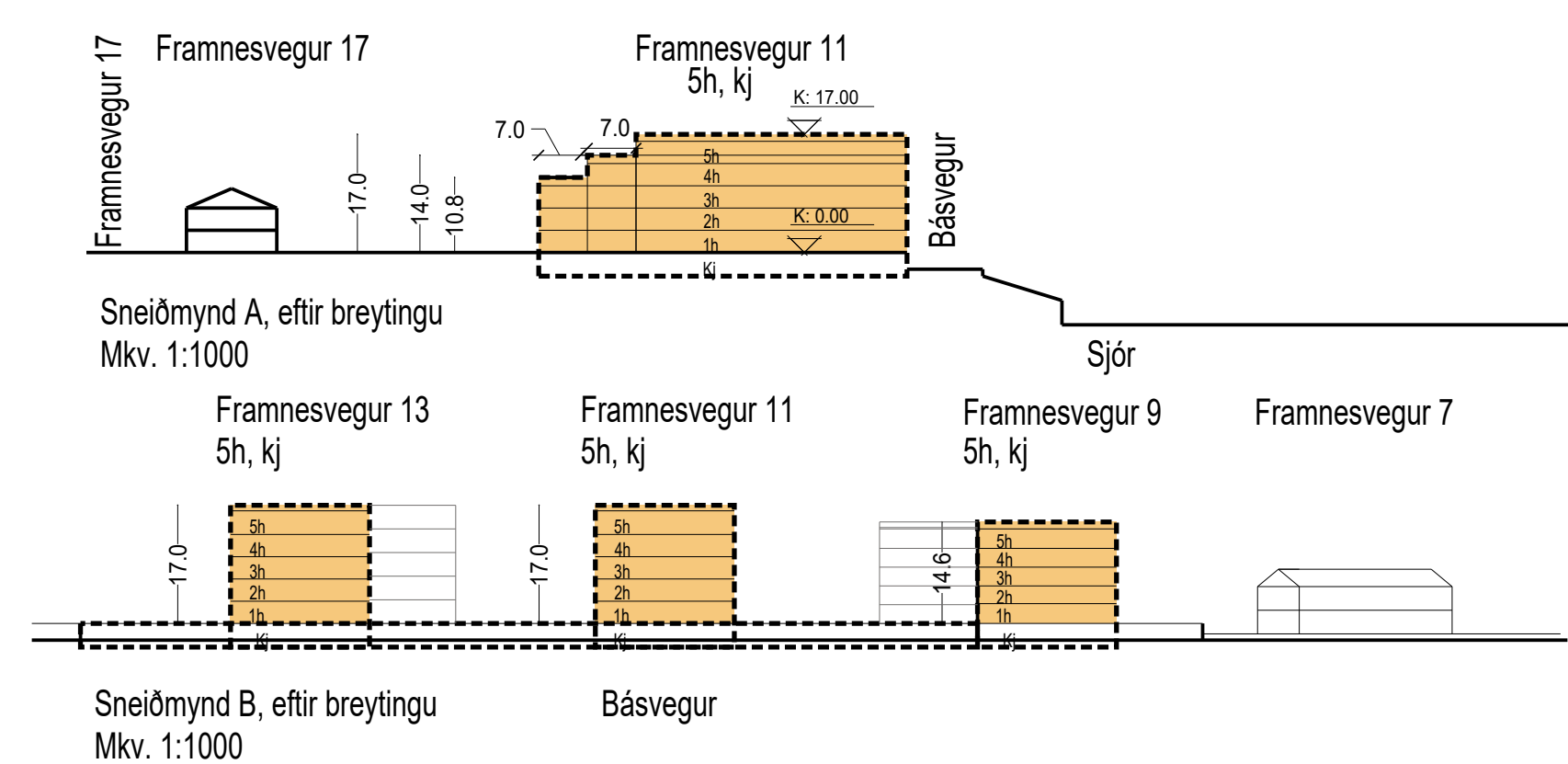
ALMENNIR SKILMÁLAR - FYRIR BREYTINGU

- Almennir skilmálar haldast óbreyttir úr gildandi deiliskipulagi, samþykkt 15.03.2016, nema það sé tekið fram hér að neðan.
- Stiga-/lyftuhús, svalir, þakskegg, ústæðir gluggar og vindskíðar mega ná út fyrir byggingarreit.
- Ekki þarf að gera ráð fyrir þaksvolumá efstu hæð sem eru að hluta inndregnar.
- Aðkoma að lóð er frá Skólavegi og aðkoma að bilageymslu frá Framnesvegi og Básvegi
- Notkun: íbúðir
- Lóðarstærð: 10.582 m²
- Fermetraföldi ofanjarðar verður að hámarki 14.603 m² og fermetraföldi neðanjarðar 6.200 m². Samtals 20.803 m².
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar: N 1,38 (óbreytt), kjallari skal vera á einni hæð og innan byggingarreits kjallara, nýtingarhlutfall samtals ofanjarðar og neðanjarðar : 1,96.
- Hámark 87 íbúðir
- Húsagerð: Þrjú fjölbýlishús með bilgeymslu, tæknirými og geymslur neðanjarðar.
- Hæð byggingar 4 og 5 hæðir (inndregin að Framnesvegi) og bilageymsla neðanjarðar. Sjá sneiðmyndir til skýringar.
- Bilastæði skulu vera að lágmarki 1,8 stæði/íbúð, þar af 90 í bilageymslu neðanjarðar.
- Íbúðir 1. hæðar hafa engan sérnotahluta meðfram garðhlið, umfram svalir.
- Tryggja skal gönguleið innan lóðar.
- Þar sem mikill hæðarmunur er innan lóðar skal vanda sérstaklega til frágangs. Heimilt er að taka upp hæðarmun með stoðveggjum.
- Gera skal ráð fyrir björgunarsvæði á lóð og tryggja óhindrað aðgengi að því
- Kvóð er um almenna gönguleið meðfram bilastæðum og svæði við minnisvarða laugar.
- Heimilt er að fjarlægja húsíð að Framnesvegi 9

Ekki er ástæða til sérstaks umhverfismats þar sem fjöldi íbúða og hæð bygginga á skipulagssvæðinu gefur ekki tilefni til þess



Gildandi á kennisíðu

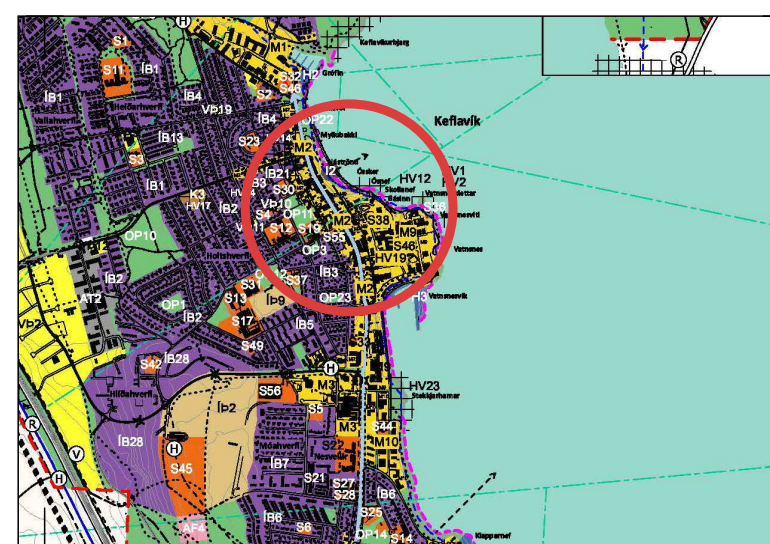


Tillaga að breytingu á kennisíðu

ALMENNIR SKILMÁLAR - TILLAGA AÐ BREYTINGU

- Almennir skilmálar haldast óbreyttir úr gildandi deiliskipulagi, samþykkt 15.03.2016, nema það sé tekið fram hér að neðan.
- Stiga-/lyftuhús, svalir, þakskegg, ústæðir gluggar og vindskíðar mega ná út fyrir byggingarreit.
- Ekki þarf að gera ráð fyrir þaksvolumá á efstu hæð sem eru að hluta inndregnar.
- Aðkoma að lóð er frá Skólavegi og aðkoma að bilageymslu frá Framnesvegi og Básvegi
- Notkun: íbúðir
- Lóðarstærð: 10.582 m²
- Fermetraföldi ofanjarðar verður að hámarki 14.603 m² og fermetraföldi neðanjarðar 6.200 m². Samtals 20.803 m².
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar: N 1,38 (óbreytt), kjallari skal vera á einni hæð og innan byggingarreits kjallara, nýtingarhlutfall samtals ofanjarðar og neðanjarðar : 1,96.
- Hámark 110 íbúðir
- Húsagerð: Þrjú fjölbýlishús með bilgeymslu, tæknirými og geymslur neðanjarðar.
- Hæð byggingar 3 - 5 hæðir (inndregin að Framnesvegi) og bilageymsla neðanjarðar. Sjá sneiðmyndir til skýringar.
- Bilastæði skulu vera að lágmarki 1,8 stæði/íbúð, þar af 90 í bilageymslu neðanjarðar.
- Íbúðir 1. hæðar hafa engan sérnotahluta meðfram garðhlið, umfram svalir.
- Tryggja skal gönguleið innan lóðar.
- Þar sem mikill hæðarmunur er innan lóðar skal vanda sérstaklega til frágangs. Heimilt er að taka upp hæðarmun með stoðveggjum.
- Gera skal ráð fyrir björgunarsvæði á lóð og tryggja óhindrað aðgengi að því
- Kvóð er um almenna gönguleið meðfram bilastæðum og svæði við minnisvarða laugar.
- Heimilt er að fjarlægja húsíð að Framnesvegi 9

Ekki er ástæða til sérstaks umhverfismats þar sem fjöldi íbúða og hæð bygginga á skipulagssvæðinu gefur ekki tilefni til þess



Hluti af Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagsslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____

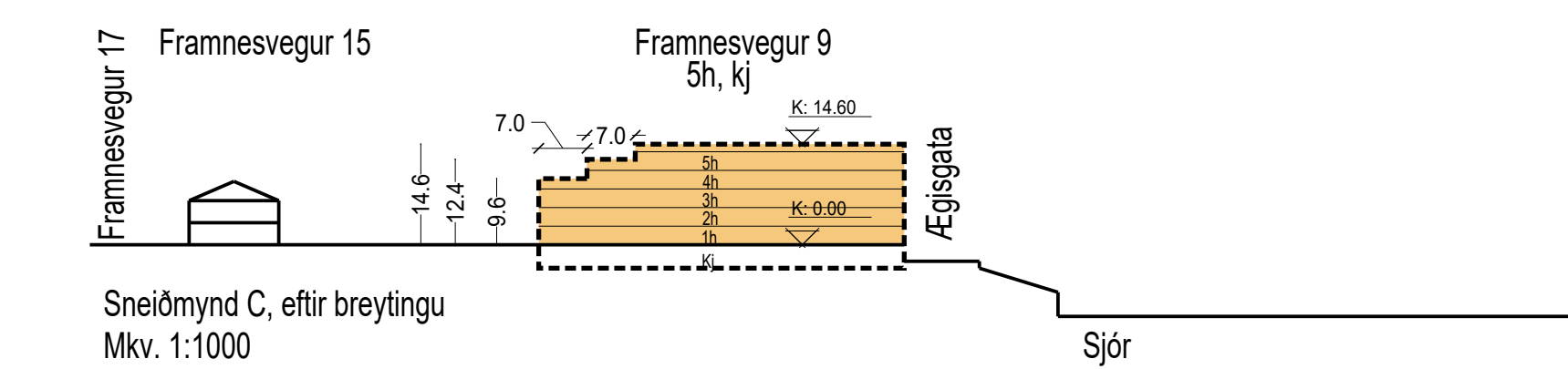
20__ og í _____ þann _____

_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

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



Sneiðmynd C, eftir breytingu

Mkv. 1:1000

GREINARGERÐ VEGNA DEILISKIPULAGSBREYTINGAR FRAMNESVEGUR 9-13

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að:

- Íbúðum er fjölgað úr 87 íbúðum í 110 íbúðir.
- Hámarkshæð á Framnesvegi 11 og 13 er óbreytt. Hæð húsa eftir breytingu er 3-5 hæðir í stað 4-5 hæðir
- Hæðum á Framnesvegi 9 fjölgar um eina hæð, úr 4 hæðum í 3-5 hæðir Hámarkshæð verður 14,6 m í stað 13,6 m
- Bilastæðum á lóð fjölgar til samræmi við fjölgun íbúða.

Framnesvegur 9-13

Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag:	Reykjaneshæjar
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvæði:	1:1000
Verkúmer:	22-014
Dagsetning:	07.07.2022
Útgáfa:	
Tekning:	2.90.00

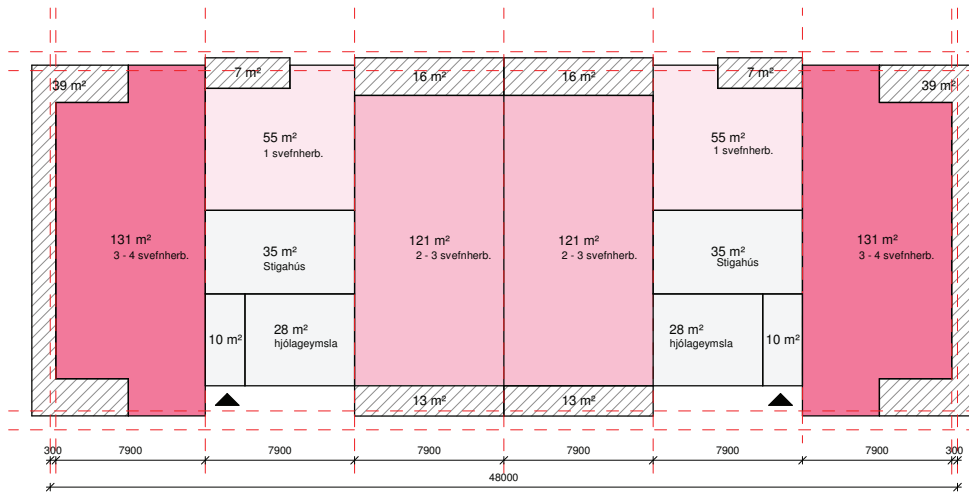
Skipulagshöfundar:



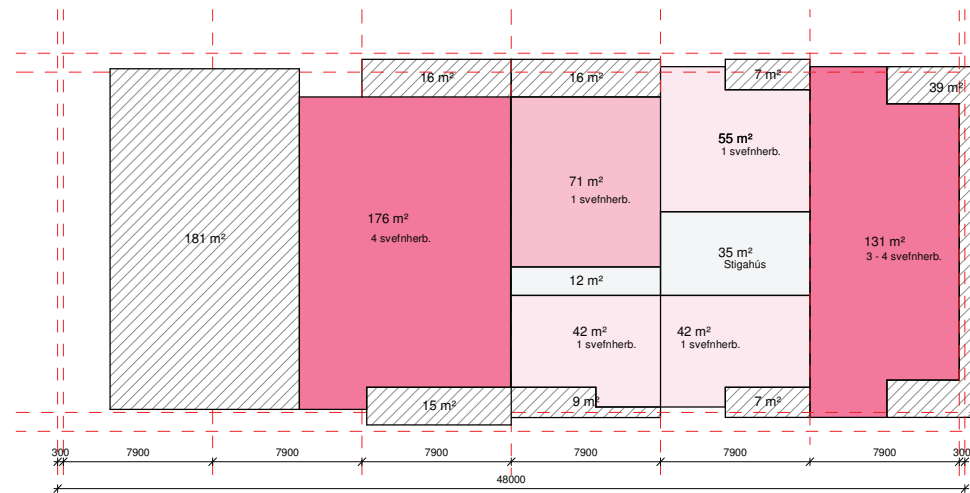
Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • Sími 1 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is



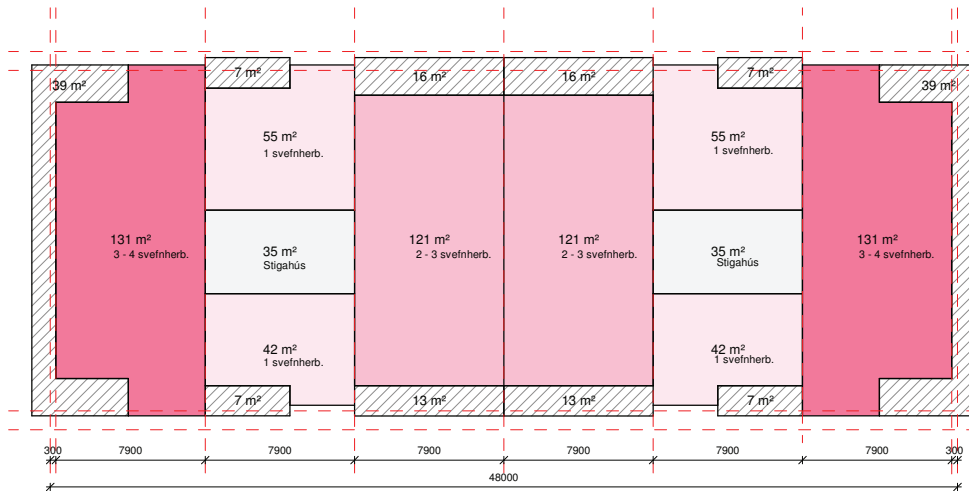
Íbúðatýpur



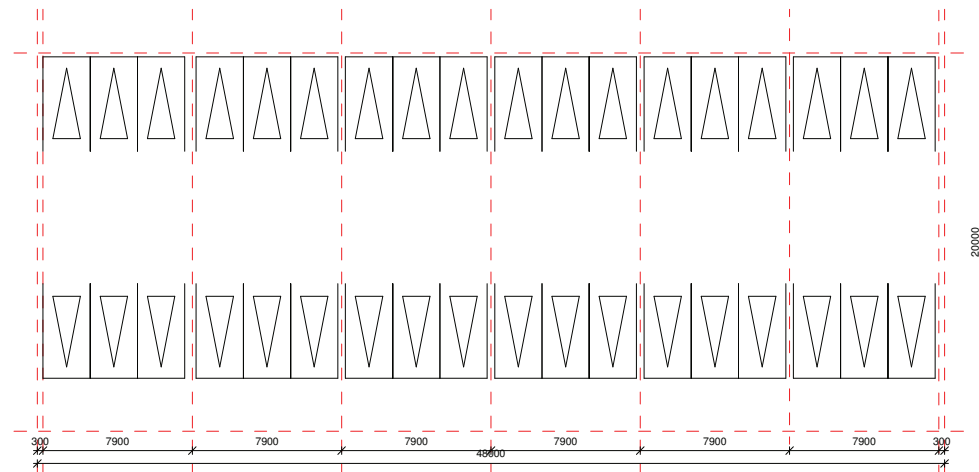
1. hæð, íbúðatýpur - 6 íbúðir



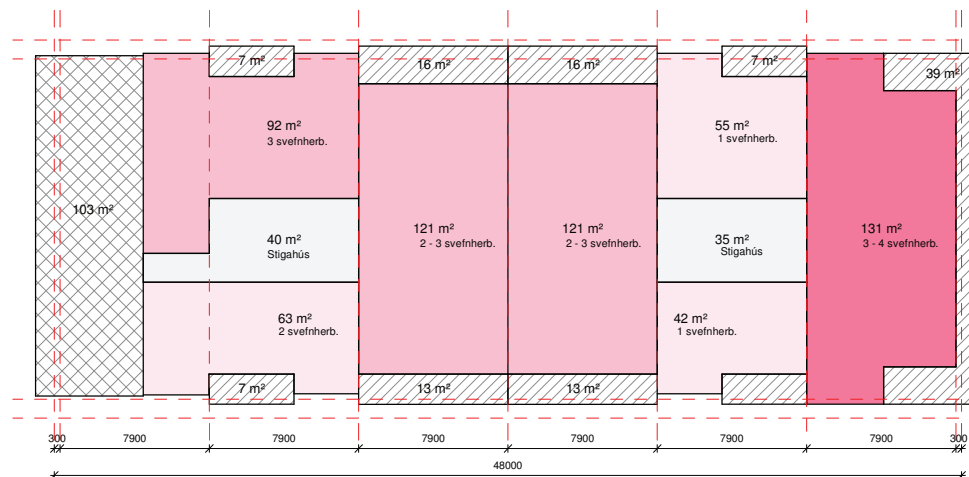
5. hæð, íbúðatýpur - 6 íbúðir



2. & 3. hæð, íbúðatýpur - 8 íbúðir



Kjallari, kerfisbundinn



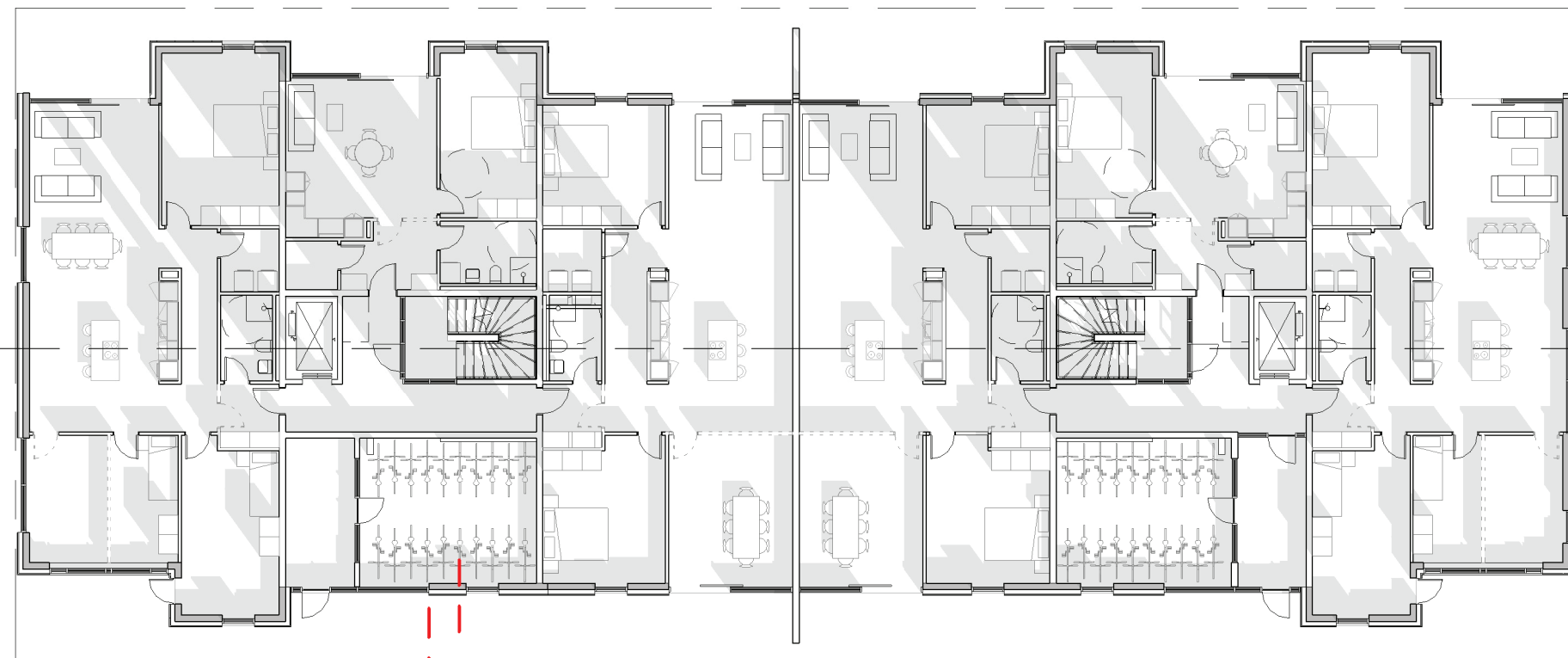
4. hæð, íbúðatýpur - 7 íbúðir



horft úr efsta íbúð á Framnesvegi nr. 11



Grunnmyndir

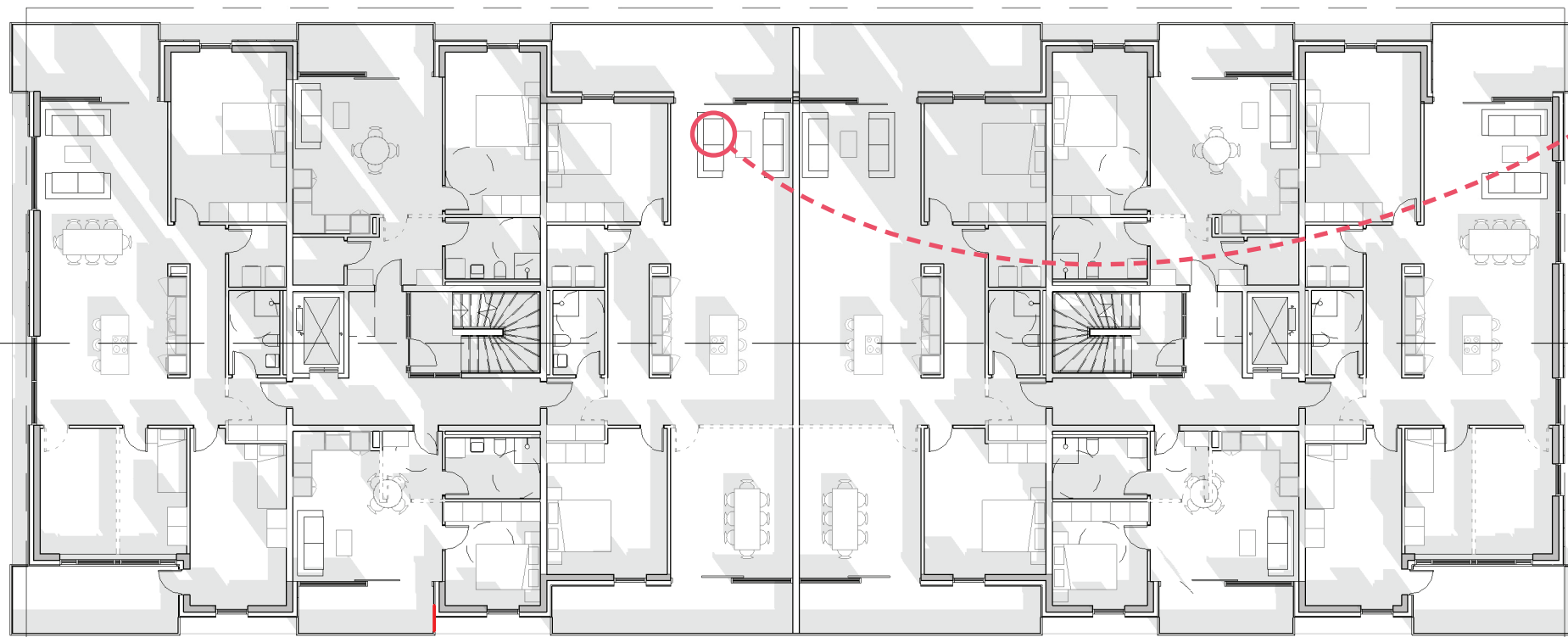


Grunnmynd 1. hæð

Byggingareitur



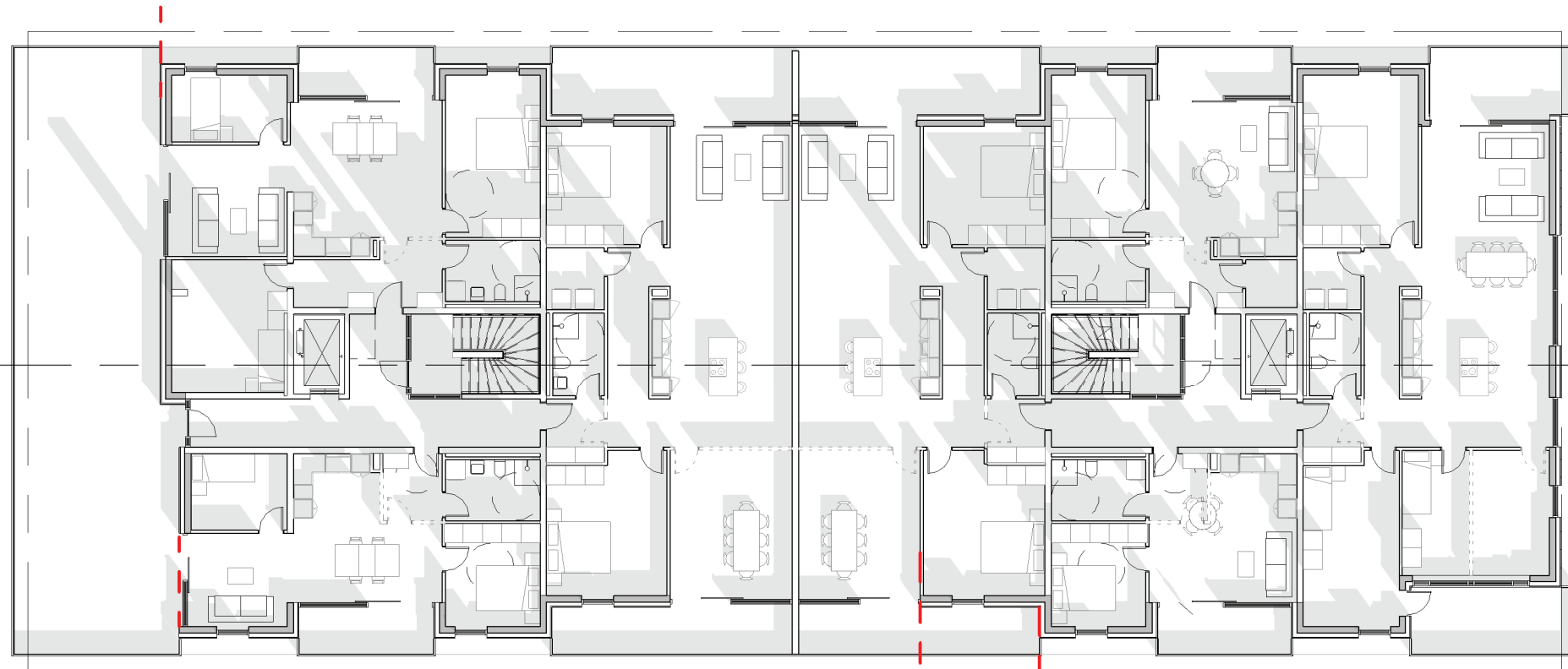
horft úr 3. hæð



Grunnmynd 2. & 3. hæð

Byggingareitur

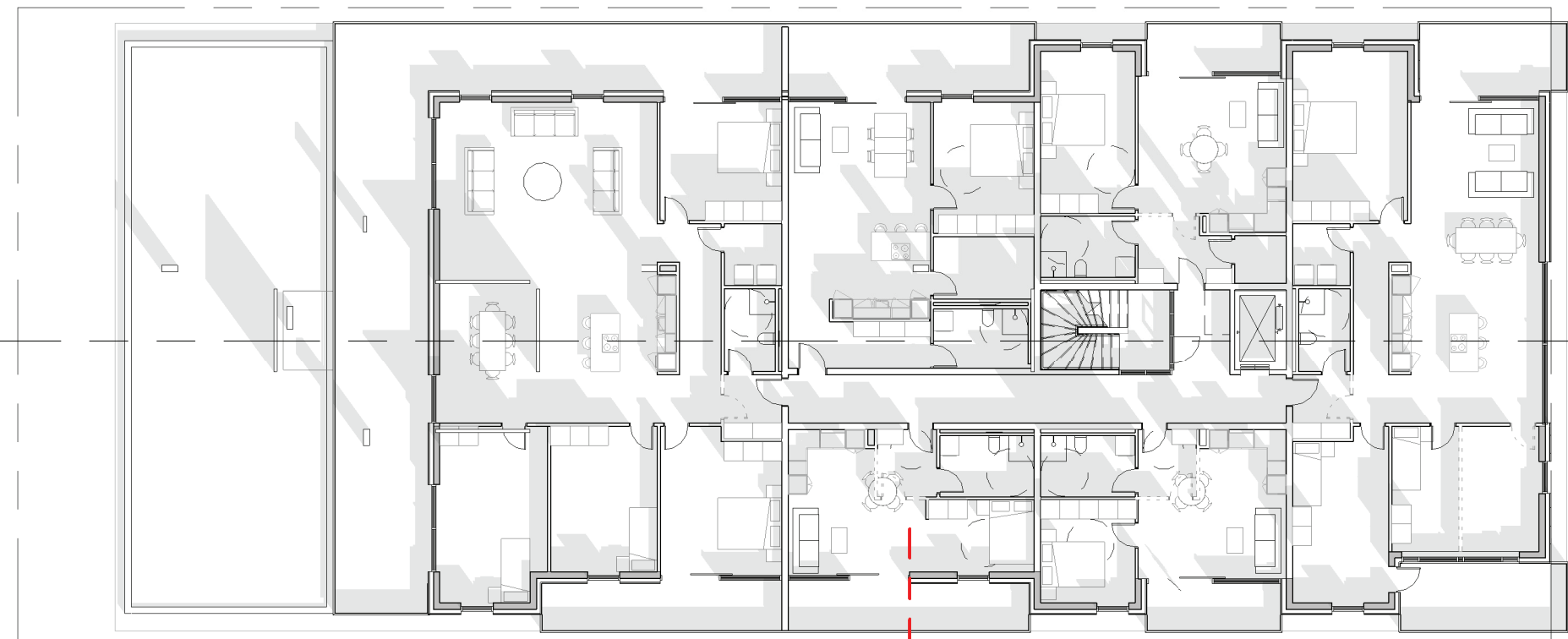
Grunnmyndir



Grunnmynd 4. hæð



Byggingareitur



Grunnmynd 5. hæð



Byggingareitur

Hönnunatillaga

- 3 - 5 hæðir
- mesta hæð: 17,0 m
- 3,1 m lofthæð
- 2 stigahús
- mesta húsbreidd: 18,0 m
- auðvelt að raða bílastæði í kjallari
- 189 bílastæði, þar af 90 í kjallari

- samtals 105 íbúðir
- 6 - 8 íbúðir / hæð
- stærðadreifing: 42/55/63/71/92/121/131/176 bfm

- samtals bfm: ca 10.600 bfm (A-rými)





Ásyndir



Ásynd suðaustur



Ásynd suðvestur

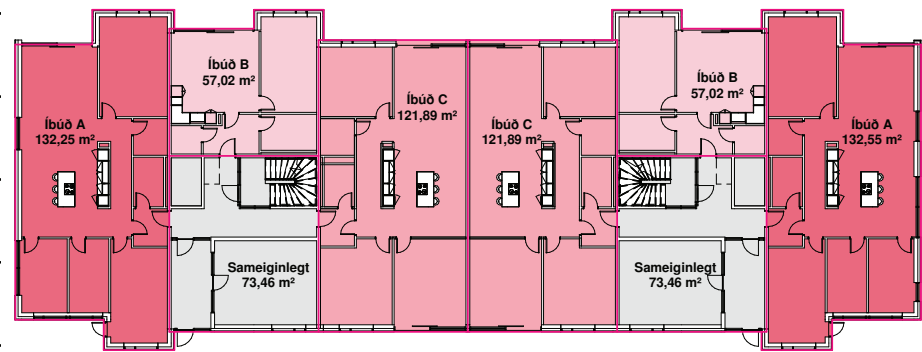


Ásynd norðvestur

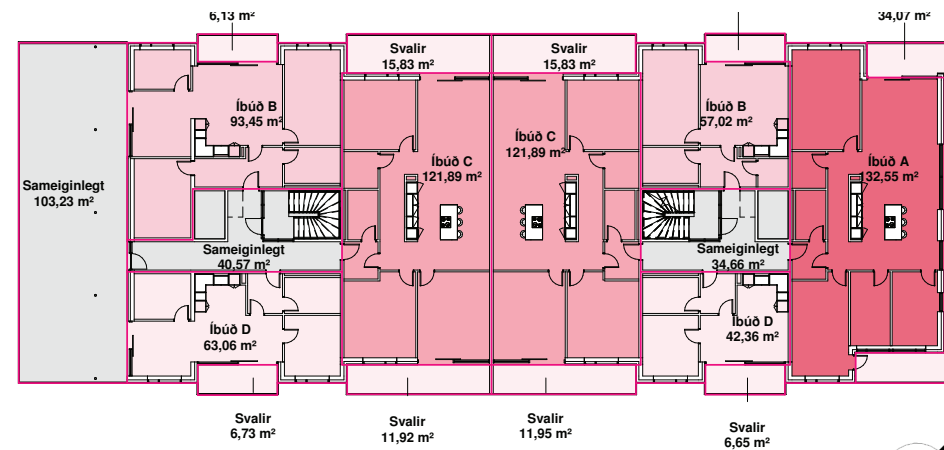


Ásynd norðaustur

Stærðir, fermetrar & hjúpflatir



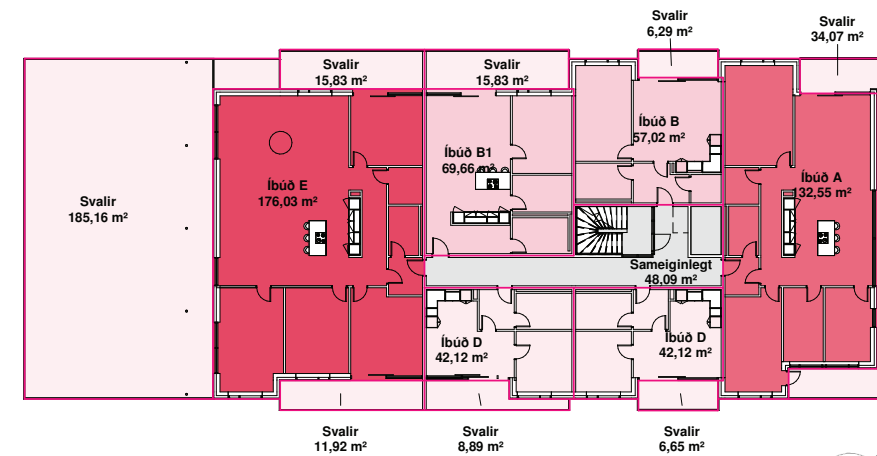
1. hæð - 6 íbúðir



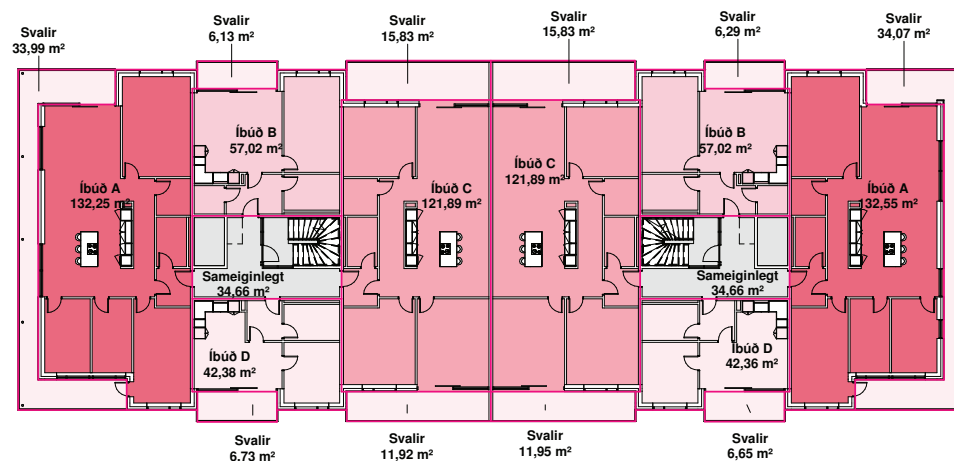
4. hæð - 7 íbúðir



2. hæð - 8 íbúðir



4. hæð - 7 íbúðir



3. hæð - 8 íbúðir



	Fermetrar (pr. hús)	Fermetrar (samtals)
alls	5.900 m ²	17.700 m ²
þar af A-rými	3.189,3 m ²	9.568 m ²
þar af B-rými	513,4 m ²	1.540 m ²
þar af sameiginlegt rými	409,2 m ²	1.227 m ²
þar af kjallari & bílar	1.500 m ² (áætluð)	4.500 m ² (áætluð)
botnflötur 1. hæð	769,6 m ²	2.309 m ²
	Hjúpflatir (pr. hús)	Hjúpflatir (samtals)
	2.275 m ²	6.824 m ²
	Pakflötur (pr. hús)	Pakflötur (samtals)
Pak	720 m ²	2.160 m ²
Pakverönd	288,4 m ²	865 m ²

