

# DEILISKIPULAG FRAMNESVEGI 11



Gildandi deiliskipulag samþykkt 15.03.2016 með síðari breytingum

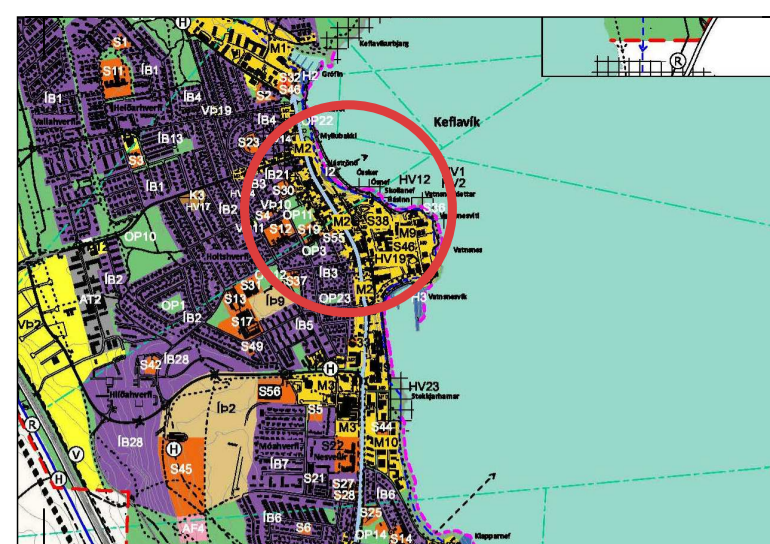
mkv. 1:1000

## ALMENNIR SKILMÁLAR - FYRIR BREYTINGU

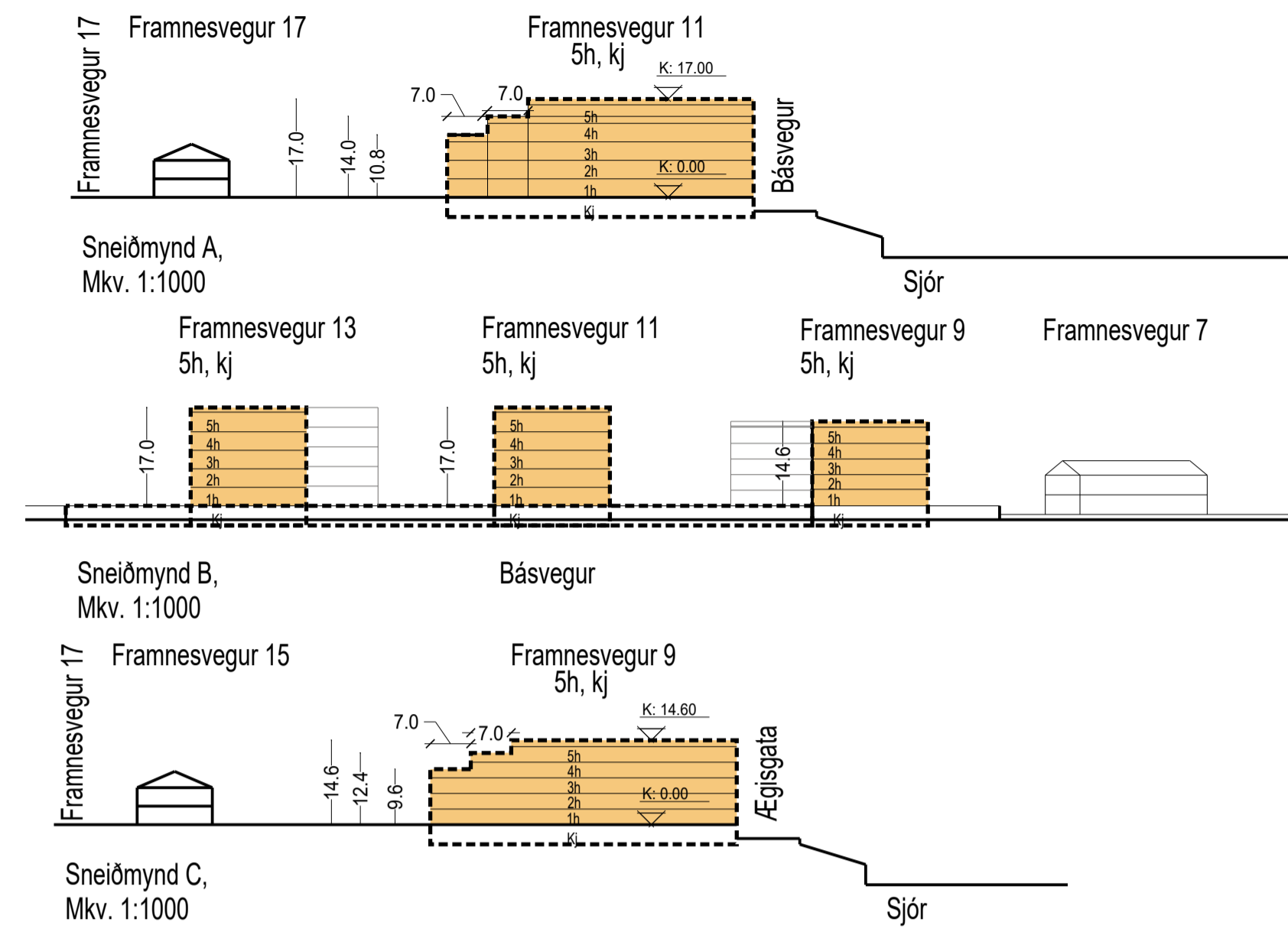
- Almennir skilmálar haldast óbreyttir úr gildandi deiliskipulagi, samþykkt 15.03.2016, nema það sé tekið fram hér að neðan.
- Stiga-/lyftuhús, svalir, þakskegg, útstæðir gluggar og vindskeiðar mega ná út fyrir byggingarreit.
- Ekki þarf að gera ráð fyrir þaksvólum á efstu hæð sem eru að hluta inndregnar.
- Aðkoma að lóð er frá Skólavegi og aðkoma að bilageymslu frá Framnesvegi og Básvegi
- Notkun: Íbúðir
- Lóðarstærð: 10.582 m<sup>2</sup>
- Fermetraffjöldi ofanjarðar verður að hámarki 14.603 m<sup>2</sup> og fermetraffjöldi neðanjarðar 6.200 m<sup>2</sup>. Samtals 20.803 m<sup>2</sup>.
- 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 fjölþýlishús 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 húsið að Framnesvegi 9

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

# FRAMNESVEGUR 9 - 13



Hluti af Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035



Gildandi kennislið

## SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk sem falla úr gildi
- Bilakjallari
- Kvóð um almenna gönguleið um lóð
- Fjöldi bilastæða
- Kvóð um aðgengi að björgunarsvæði
- Byggingarreitur ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Niðurrif
- Grænt svæði
- ▶ Inngangur
- ▽ Innkeyrsla

## ALMENNIR SKILMÁLAR - EFTIR BREYTINGU

- Almennir skilmálar haldast óbreyttir úr gildandi deiliskipulagi, samþykkt 15.03.2016, nema það sé tekið fram hér að neðan.
- Stiga-/lyftuhús, svalir, þakskegg, útstæðir gluggar og vindskeiðar mega ná út fyrir byggingarreit.
- Ekki þarf að gera ráð fyrir þaksvólum 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 m<sup>2</sup>
- Fermetraffjöldi ofanjarðar verður að hámarki 14.603 m<sup>2</sup> og fermetraffjöldi neðanjarðar 6.200 m<sup>2</sup>. Samtals 20.803 m<sup>2</sup>.
- 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 fjölþýlishús 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 húsið að Framnesvegi 9
- Umferðamál: Innkeyrsla í bilakjallara er leiðbeinandi.

Gera skal ráð fyrir allt að 5 m opnu öryggissvæði framan við innakstur bilakjallara við Básveg.

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

## GREINARGERÐ VEGNA DEILISKIPULAGSBREYTINGAR FRAMNESVEGUR 9-13

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að:

- Innkeyrsla í bilakjallara færirst og verður frá Básvegi en ekki frá Framnesvegi. Leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu/rampa niður í bilgeymslu má sjá á skipulagssuppráttli. Skilgreint er 5 metra öryggissvæði við innkeyrslur að bilgeymslu við Básveg.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjaneshæjar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.



Deiliskipulagstillaga

mkv. 1:1000

## Framnesvegur 9-13

Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Reykjaneshæjar  
 Áfangi: Deiliskipulag  
 Mælikvæði: 1:1000  
 Verknúmer: 22-014  
 Dagssetning: 04.05.2023  
 Útgáfa:  
 Telkning: 2.90.00

Skipulagshöfundar:

**ARKÍS**  
arkitektar

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