

## HLUTI AF GILDANDI DEILSKIPULAGI - UPPDRÁTTUR

mkv: 1 : 2000 Samþykktur í bæjarráði Reykjanesbæjar þann 18.ágúst 2020.

### Greinargerð

Deiliskipulagsbreyting þessi tekur aðeins til lóðar Trölladals 1-11 (húsgerð G) í Dalshverfi III í Reykjanesbæ. Fyrirhugað er að breikka byggingarreiti úr 10m í 12m og lengja úr 20m í 21,5m á lengd.

Þannig breytist lóðin úr því að hýsa 24 íbúðir í 30 íbúðir á þessum 6 byggingarreitum.

Byggingarmagn eykst um 240m<sup>2</sup> á hverri lóð.

Bílastæðakrafa verður færð úr 2 stæðum á íbúð í 1,5 stæði á íbúð.

Einnig verði heimilt að stigi upp á 2.hæð í hverju húsi megi vera utan byggingarreits, líkt og þakskegg, skyggni, svalir og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun sem kemur fram í kafla 5,4 í gildandi skipulagi.

Sjá yfirlit yfir breytingar á skilmálum að neðan.

Engar breytingar eru gerðar á öðrum skilmálum.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

### Núverandi samþykkt deiliskipulag - Skilmálar

#### 5.19 byggð - tölulegar upplýsingar

Húsgerð	Hámarksst. m <sup>2</sup>	Hæðafjöldi	Lóðarst. m <sup>2</sup>	Nýtingarhlíf.	Íb.fj á lóð/snh.	Íbúðafj. alls	Ath.semnd
G	1200	2	3.015-3.080	0,39-0,40	12	24	*****

\*\*\*\*\* Fjöldi íbúða minni en 60m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál sé að hámarki þriðjungur heildaríbúðarfjölda hverrar lóðar/snh.

#### 5.4 Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum, deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitur er táknaður með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- / útskotum sem ekki rýra heildarform byggingar.

Hámarksstærðir bygginga á lóð eru gefnar upp í töflu 1 í kafla 5.19 Byggð - tölulegar upplýsingar.

Uppgefnar hámarksstærðir eru samanlagðar stærðir a- og b-rýmis bygginga. Ekki er miðað við kjallara undir húsum.

#### 6.7.1 Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða

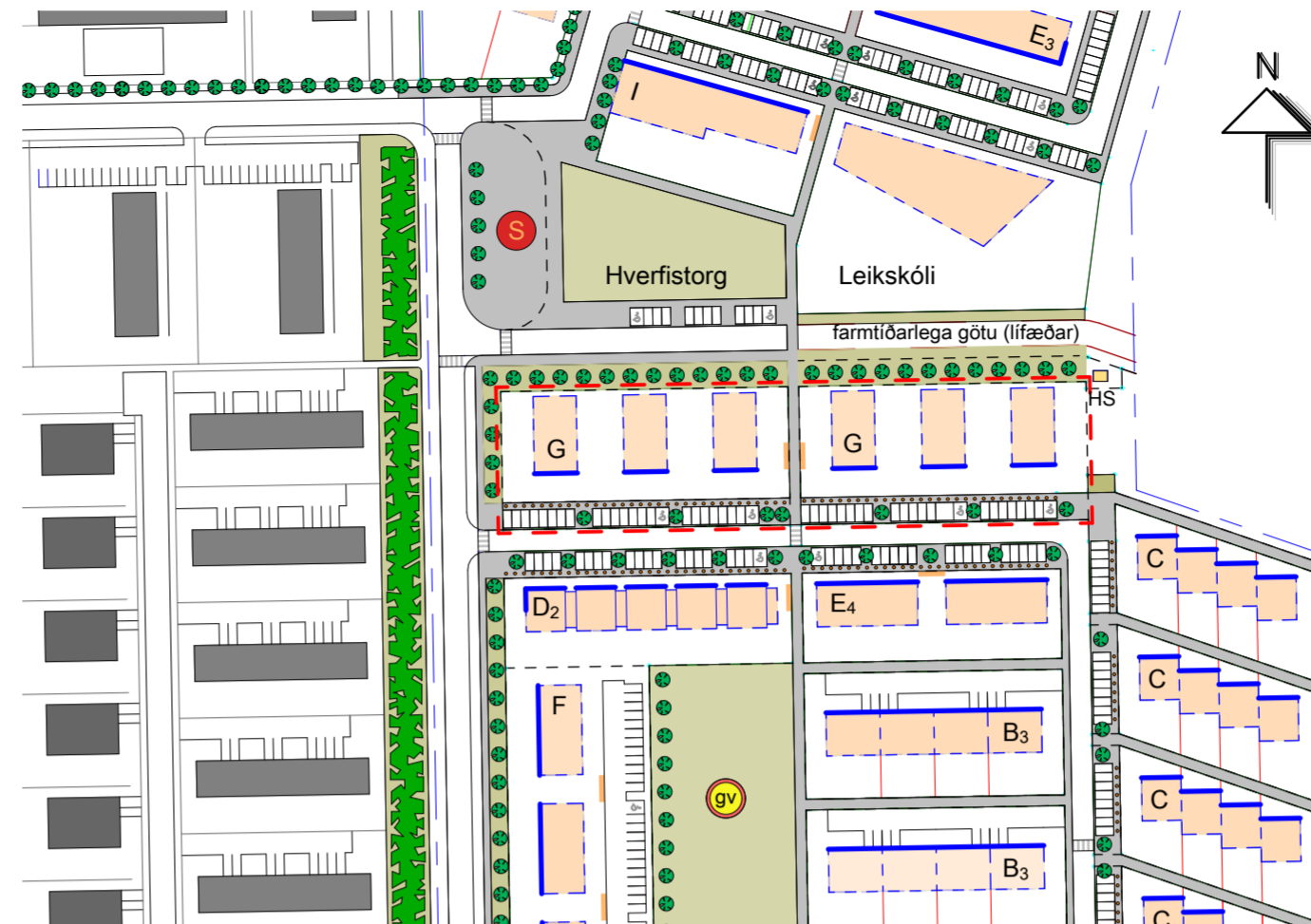
Tveggja hæða íbúðarbyggingar. Þrjár byggingar á hverri lóð í suðurhluta hverfi. Alls 24 íbúðir.

Dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita fyrir hvert fjölbýlishús er ekki bundin, en mælst er til fjölbreytileika hvað þetta varðar innan hverrar lóðar. Fjöldi íbúða minni en 60 m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál verði að hámarki þriðjungur af heildaríbúðarfjölda hverrar lóðar.

#### 6.7.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, á bílastæðareitum lóða beint við íbúðargötu.

Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum á lóð og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.



## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - UPPDRÁTTUR

mkv: 1 : 2000

### Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skilmálar

#### 5.19 byggð - tölulegar upplýsingar

Húsgerð	Hámarksst. m <sup>2</sup>	Hæðafjöldi	Lóðarst. m <sup>2</sup>	Nýtingarhlíf.	Íb.fj á lóð/snh.	Íbúðafj. alls	Ath.semnd
G	1440	2	3.015-3.080	0,46-0,47	15	30	*****

\*\*\*\*\* Fjöldi íbúða minni en 60m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál sé að hámarki þriðjungur heildaríbúðarfjölda hverrar lóðar/snh.

#### 5.4 Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum, deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir, **tröppur, stigapallar** og gluggafrágangur, skaga út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitur er táknaður með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- / útskotum sem ekki rýra heildarform byggingar.

Hámarksstærðir bygginga á lóð eru gefnar upp í töflu 1 í kafla 5.19 Byggð - tölulegar upplýsingar.

Uppgefnar hámarksstærðir eru samanlagðar stærðir a- og b-rýmis bygginga. Ekki er miðað við kjallara undir húsum.

#### 6.7.1 Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða

Tveggja hæða íbúðarbyggingar. Þrjár byggingar á hverri lóð í suðurhluta hverfi. Alls 30 íbúðir.

Dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita fyrir hvert fjölbýlishús er ekki bundin, en mælst er til fjölbreytileika hvað þetta varðar innan hverrar lóðar. Fjöldi íbúða minni en 60 m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál verði að hámarki þriðjungur af heildaríbúðarfjölda hverrar lóðar.

#### 6.7.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæðum fyrir hverja íbúð, á bílastæðareitum lóða beint við íbúðargötu.

Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum á lóð og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.



### SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og

í \_\_\_\_\_

Þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_

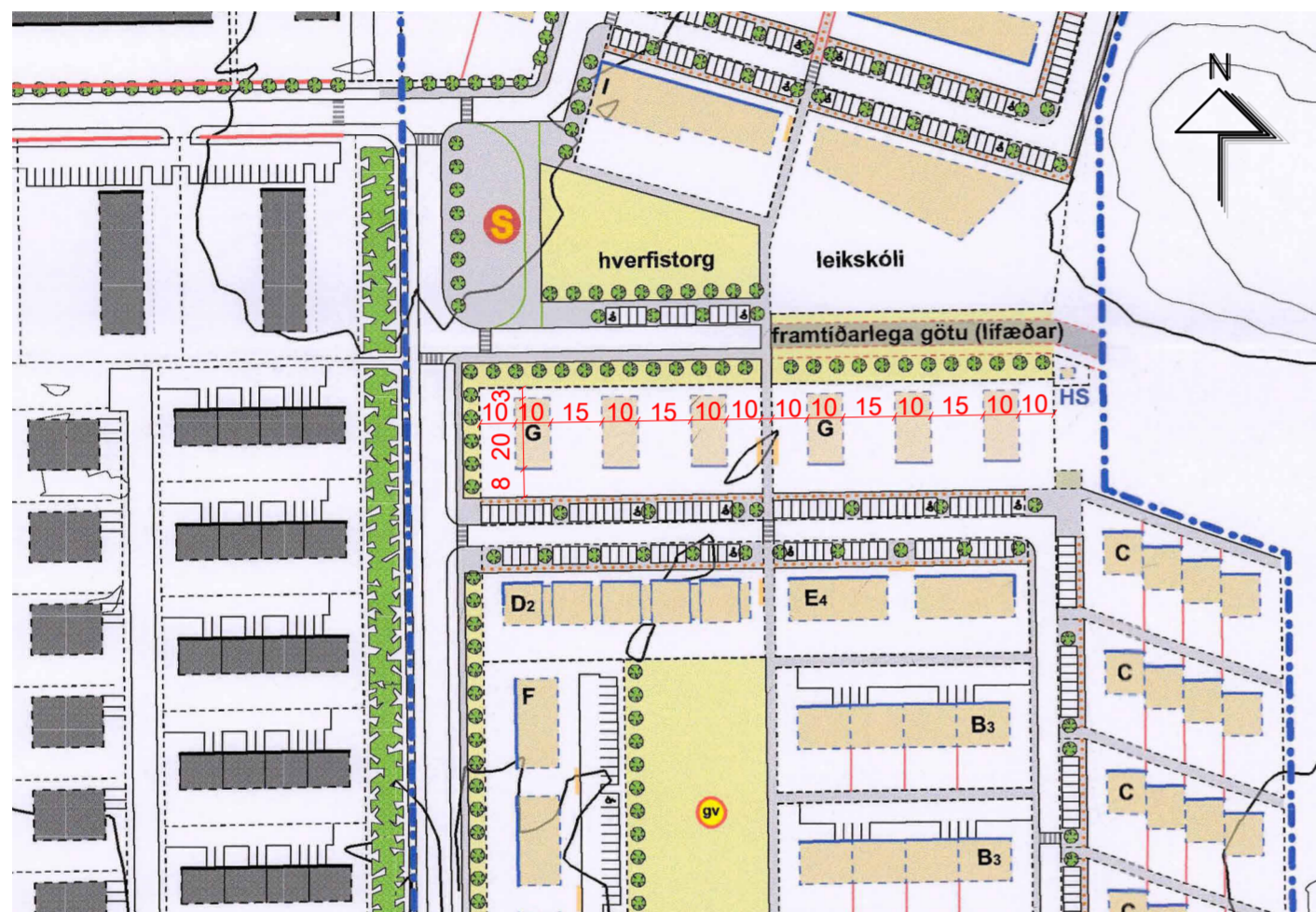
með athugasemdarfresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

<b>Trölladalur 1-11</b>		VERK <b>23-735</b>
Reykjanesbær		BLAÐ <b>001</b>
Deiliskipulagsbreyting		
REYKJAVÍK 10.Maí 2023		
KVARÐI 1:2000	BLAÐSTÆRÐ	A2
 <b>TEIKNA</b> TEIKNISTOFA ARKITEKTA		
SUÐURLANDSBRÁUT 20	108 REYKJAVÍK	SÍMI 552 8740
KAUPANGI VID MÝRARVEG	600 AKUREYRI	SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is		VEFFANG: teikna.is





**HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI.**

mkv: 1 : 2000



**TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI.**

mkv: 1 : 2000

TIL SKÝRINGAR  
EKKI TIL AUGLÝSINGAR

<b>Trölladalur 1-11</b>	
Reykjanesbær	VERK 23-735
Deiliskipulagsbreyting Til skýringar	BLAD <b>002</b>
REYKJAVÍK 10.Maí 2023	
KVARDI 1:2000	BLADSTÆRD A2
 <b>TEIKNA</b> TEIKNISTOFA ARKITEKTA	
SUÐURLANDSBRAUT 20 KAUPANGI VID MÝRARVEG 600 AKUREYRI NETFÖNG: teikna@teikna.is	SÍMI 552 8740 SÍMI 461 5508 VEFFANG: teikna.is