

Íbúðir á Nónhæð - 140 íbúðir

Rökstuðningur aukningar á byggingarmagni

Febrúar 2024

basalt
arkitektar



Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

Lóð B

Lóð B - Nónsmári 11-17:
Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 íbúðir í 47 íbúðir.
Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stigahúsa á lóð C.
Hús 11: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 4.840 m² í 5.330 m².
Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,92 í 1,01
Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m².

Tekið úr deiliskipulagsbreytingu 12. febrúar 2024

Rökstuðningur fyrir stækkun

Sótt er um 490 m² stækkun. Ástæða fyrir stækkun:

- Hús 11 er breytt úr 2h + kjallara í 3h + kjallara. Byggingareitur á þriðju hæð stækkar um 542 m².

 Breyting á byggingamagni



Lóð C

Lóð C - Nónsmári 1-9:

Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 55 íbúðir í 53 íbúðir.

Stigahúsum fjölgað úr 4 í 5.

Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj

Hús 3: 4h + kj

Hús 5: 4h + kj

Hús 7: 4h + kj

Hús 9 (áður hús 7): 4h + kj

Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 5.960 m2 í 7.200 m2.

Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.

Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,94 í 1,10

Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar.

Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m2

Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki.

Lóðarmörk stækkuð við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi.

Ath. Gatnakerfi við Smárahvammsveg og Arnarnesveg hefur verið uppfært miðað við nýja hönnun

Tekið úr deiliskipulagsbreytingu 12. febrúar 2024



Rökstuðningur fyrir stækkun

Sótt er um 1240 m2 stækkun. Ástæða fyrir stækkun:

- Hús 1 er breytt úr 2h + kjallara í 3h + kjallara. Byggingareitur á þriðju hæð stækkar um 580 m2.
- Byggingarreitur stækkar um 90m2 á hverri hæð vegna auka stigagangs. Þetta eru samtals 360 m2.
- Hús stækkar um 75 m2 á hverri hæð (samtals 300 m2) vegna reynslu á framkvæmdum á lóð A og lóð B.

- Breyting á byggingamagni
- Byggingarreitur núverandi deiliskipulags



Teikning í vinnslu

Teikning í vinnslu



Teikning í vinnslu

Teikning í vinnslu





Teikning í vinnslu

Teikning í vinnslu

