

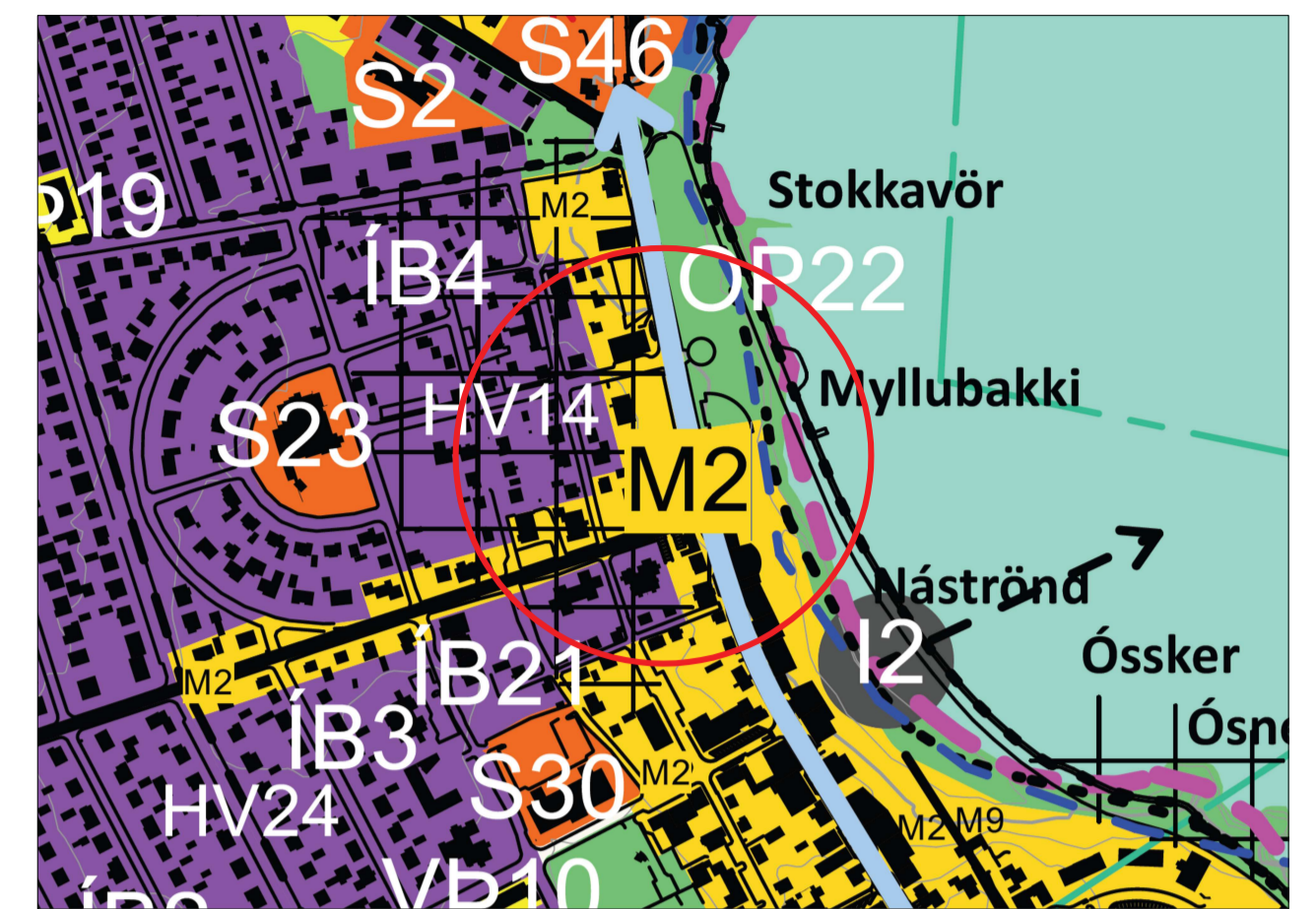
BREYTING Á DEILISKIPLAGI - HAFNARGATA 12, REYKJANESBÆR



DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR - GILDANDI DEILISKIPLAG, SAMÞYKKT 07.09.2021
MKV. 1:500



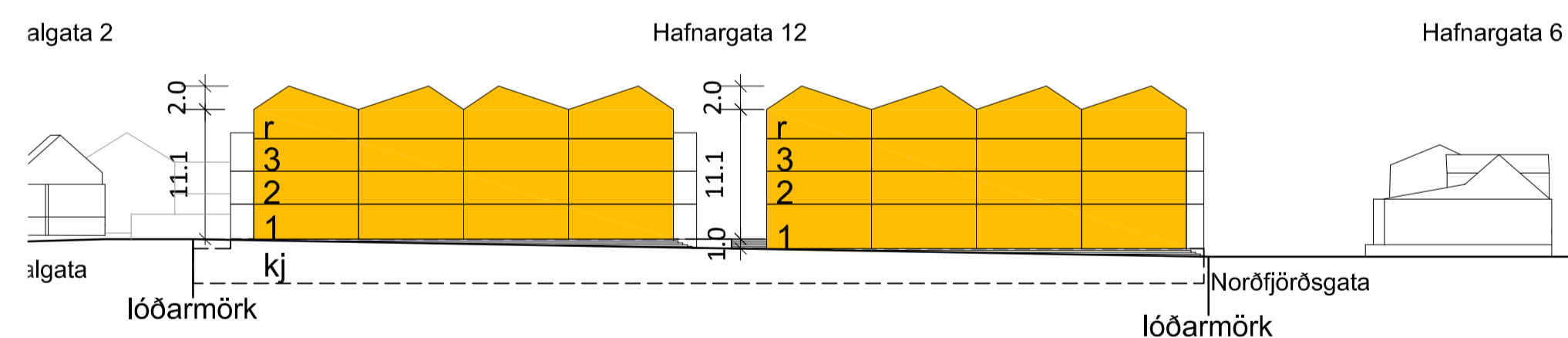
DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500



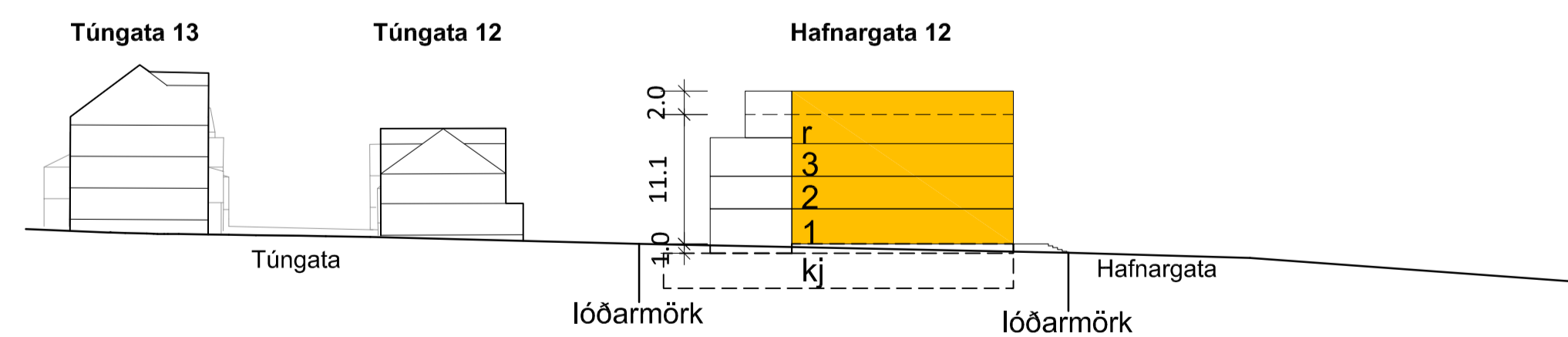
HLUTI ÚR ELDRÁ AÐLASKIPLAGI 2020-2035

SKÝRINGAR

- Deiliskiplagsmörk
- Byggingarrettir
- Byggingarrettir bilakjallara
- Lóðarmörk
- Garðvegur, hámarks hæð 2,0m
- Byggingarrettir ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Niðurfir / Flutningur
- Grænt svæði
- Kvöld um umferð almenning
- Kvöld um opið göngusvæði á fyrstu hæð
- Kvöld um göngu- og hjólaleið
- Kvöld um mænistefnu
- Fjöldi hæða
- afmörkun mögulegra svala útfýrir byggingareit
- afmörkun mögulegs skýgnis yfir fyrstu hæð
- Hlið, lokun bakgarðs
- Inngangur
- Innkeyrsla bilagæmslu
- Bilastæði
- Gróður
- Tré



SNEIDMYND - A, TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500



SNEIDMYND - B, TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500

GREINAGERD

GILDANDI SAMÞYKKTIR

Í aðalskipulagi Reykjanessbæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðsvæði. Í greinagerð aðalskipulags kalla 4.4 Miðsvæði segir m.a.: „Á milli Grófarinnar og Nesvalla hefur verið meginþungi verslunar og þjónustu. Hafnargatan hefur verið aðalmiðbæjargata bæjarinnar. Þróunarmöguleikar líflegs miðbæjarumhverfis eru góðir. Lóð er áhersla á að styrkja stóðir smá- og fagverslana og veltिंगastaða. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir skrifstofum og íbúðum. Í samræmi við einkenni svæðisins og til að styrkja uppbyggingu þess er málit þetta að M2 en 30km atvinnusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir stórum og rýmiströkum verslunum. Hæðir húsa 3 - 5. Núverandi byggingarmagn er um 32.000m², leyflegt er 60.500m². Til viðmiðunar er nýtingarhlutfæði af Hafnargötu allt að 2.53N.

Í gildi er deiliskiplag Hafnargata 12, samþykkt 07.09.2021. Með gildistöku breytis deiliskiplags fellur út núgildandi deiliskiplag fyrir Hafnargötu 12. Ekki er á skipulagsvæðinu hefur verndargildi eða gefur tilefni til sérstakra varðbora. Ekki er ástæða til sérstakra umhverfismála þar sem fjöldi íbúða og hæð bygginga á skipulagsvæðinu gefur ekki tilefni til þess.

AFMÖRKUN OG AÐKOMI DEILISKIPLAGSSVÆÐIS

Deiliskiplagsvæðið afmarkast af lóðinni Hafnargata 12 sem liggur að Aðalgötu til suðurs, Hafnargötu til austurs, Norðfjörðsgötu til norðurs og Túngötu til vesturs. Mörk deiliskiplagsvæðis koma fram á deiliskiplagsuppdráttinum. Heliðarstærð þess er um 0,35 ha. Núverandi aðkoma að skipulagsvæðinu er frá Hafnargötu og Norðfjörðsgötu.

ÁSTÆÐA DEILISKIPLAGS BREYTINGAR

Verkefnið hefur farið í heildar endurskoðun, frá gildandi deiliskiplagi, með áherslu á að auka nýttu nettala þetta sem þjónustu- og íbúðarþjónu. Í samræmi við hugmyndir um uppbyggingu miðbæjar Reykjanessbæjar við Hafnargötu.

HELSTU BREYTINGAR

- Mænistefnu og þakhalli húsa breytt
- Rými fyrir almenning og verslun og þjónustu breytt
- Bilastæði ofanjarðar og bilastæðifjöldi breytt
- Aðkoma bilakjallara breytt
- Íbúðarfjöldi breytt. Í samræmi við eitra skipulag
- Nýtingarhlutfæði breytt
- Hæðarfjöldi og hámarks hæð húsa breytt

UM SKILYRTAN GILDISTÍMA DEILISKIPLAGS

Að flatarmáli skal a.m.k. 50% bygginga á öllum lóðum innan skipulagsmarka hafa náð fokhæðisgildi innan 3 ára og innan 5 ára verði byggingar á öllum lóðum innan skipulagsmarka fullgerð að utan, lóð jöfnu í rétta hæð, rýkðind og gróðri komi fyrir, svo og gengið frá mörkun við aðrar lóðir, götur og leiga opin svæði. Stándist framvinda uppbyggingar ekki tímamörk samkvæmt úttekt byggingarfulltrúa hafa skipulagsfyrirlið heimilt til að fella deiliskiplag í gildi. Tíma mörk miðast við loka afgreiðslu sveitarfélagsins á deiliskiplagi.

GILDANDI SKILMÁLAR

(Með gildistöku nýs deiliskiplags, falla núgildandi skilmálar úr gildi og nýir skilmálar taka gildi).

Lóðin er á svæði hverfisverndar og skal taka tillit til mismunandi einkenna, mælikvarða og yfirbragðs sögulegrar byggingar og gótmýndar í nánasta umhverfi og við aðliggjandi götur. Húsakörnun frá 1996 liggur til grundvallar.

Innkeyrsla lóðar er frá Norðfjörðsgötu í stað Hafnargötu (í samræmi við umferðareiningu unnin af VSD dags 27.09.2016). Bilastæði á lóð eru staðsett ofanjarðir í stað bilakjallara. Bilastæðifjöldi á lóð með tvíverm svefnerbergjum verður 1.5 í stað 1.4 og íbúð með einu svefnerbergjum verður 1 í stað 1.4.

Húsagerð verður tveir hæðir og ris. Íbúðir verða að hámarki samtals 40, áður 56. Krata er gerð á að rými 1. hæðar sem liggja upp að torgi skulu vera verslunar- eða þjónustulóð með menningarlega starfssemi. Kvíslir og þakgluggar eru heimildir. Húsin skulu hafa mismunandi líli í stíl við eldri byggð í nágrenni. Sami litur skal vera á vegg og þaki hvers húss. Vanda þarf klæðningu og frágang kröngum glugga. Gluggauppröðun skal vera með óregulegu fyrirkomulagi svipað og sýnt er á skýringarmyndum. Yfirbragð húsa skal vera sérstaklega vandað í samræmi við mikilvæga staðsetningu hússins og leggja skal endanlega hönnun húsanna fyrir skipulagshönnuð til umsagnar.

Handrið og skólveggr skulu vera gegnæsi og samræmi í efnisnotkun og útfærslu. Svallar sem stúva að Aðalgötu, Norðfjörðsgötu eða Hafnargötu skulu ekki vera dýpri en 0,8m. Brunnahönnun íbúðanna skal uppfylla öllum þeim skilyrðum sem batást við til tóttu öryggi íbúanna. Lyftu- og stíghúsið skal vera staðsett samkvæmt skipulagsuppdráttinum. Frávik eru heimilúð svo framanígefi að ásvind þeirra hafi ekki áhrif frá götuhið húsanna.

Nýtingarhlutfæði ofanjarðar verður 1,0N í samræmi við hús á Hafnargötu og neðanjarðar verður 0,32N, samnlagt 1,32N, áður 1,8N. Heimilt er að hafa geymslur og tekiarmál í bilakjallara. Útveggur húsa þarf að vera allt að 60% að byggingarlínu að Hafnargötu. Hús, svallar, svalangangur og stiga- og lyftuhús verða innan byggingarreit, en byggingarhlutur ss. þakskegg, skýgnir, útrágandi gluggar geta farið út fyrir byggingareit, allt að 0,6m eða eins og fram kemur á uppdrátt. Frá gölfkóta fyrstu hæðar hússins, mega veggþæðir á langhlöðum vera að hámarki 11,1m, áður 7,3m. Mænishæð verður að hámarki 13,1m, áður 11,4m. Lyftuhús má fara 1,4m umfram hámarks veggþæði. Heimilt er að hafa gölfkóta fyrstu hæðar allt að 1m lægri vegna landhalla lóðar, sem viðbót við hámarksþæði. Þakhalli skal vera frá 15-45 gráður, áður 35-45 gráður, með hlöðstættu mæni, sjá kvöld mænistefnu á uppdrátt.

Lóðarveggur við lóðarmörk Hafnargötu má vera að hámarki 1,1m frá gölfkóta fyrstu hæðar. Lóðarveggur við Aðalgötu má vera að hámarki 1,1m frá kóta nærliggjandi lóðar. Gara verður uppborð við vegg í samræmi við línu lóðarveggs í uppdrátt. Minniháttar frávik uppbótis eru heimil með samþykki skipulagshönnuða, án breytingu á deiliskiplagi. Við ríf á byggingu á lóðinni skal frágangur á lóðarmörkun vera svipaður meðfram lóðum á Túngötu. Veggurinn verður innan lóðarmarka Hafnargötu 12 og verður elgn hennar. Til vara skal tekið fram að hafi byggingarhlutur úthúsa á Túngötu notast við stöðveggi á lóðarmörkun Hafnargötu 12 og Túngötu skulu slík tengla vera rofin og útveggir úthúsa á Túngötu myndi sjálfstæða óháða heild á kostnað lóðarhafa við Túngötu. Að öðru leyti skulu elgndir Hafnargötu 12 hafa vegg á lóðarmörkun Túngötu og Hafnargötu 12, þó innan lóðarmarka Hafnargötu 12.

Hönnun hjólvistar við Hafnargötu 12 skal vera í samræmi við gildandi viðmið og staðla. Umferðarhávaði við húsvegg fari ekki yfir 65 dB og inni ekki yfir 30 dB með

lokadan glugga og opna loftrás

Geymslur ofanjarðar skulu vera með gluggaopnun óheimilt er að birgja gler í gluggum með alíndum flísum, skýggðu gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýnir úr rýmunum. Fyrirkomulag glugganna skal vera í samræmi við gluggaskýpningu eftir hæða.

Sorp er geymt í atflukubóm geymslu innan eignalóða. Sorphíra frá verslunar- og atvinnuhúsnæði er á byrgð rekstrarlaða og skal sorpgæmsla vera lina þeirra eignarlúta.

TILLAGA AÐ NÝJUM SKILMÁLUM

Lóðin er á svæði hverfisverndar og skal taka tillit til mismunandi einkenna, mælikvarða og yfirbragðs sögulegrar byggingar og gótmýndar í nánasta umhverfi og við aðliggjandi götur. Húsakörnun frá 1996 liggur til grundvallar (óbreytt).

Aðkoma að bilakjallara er frá Hafnargötu. Leggja skal áherslu á öryggi gangandi við út- og innkeyrslu bilakjallara við Hafnargötu, áður Norðfjörðsgötu, sjá umferðareiningu dags 27.07.2016. Bilastæði verða í bilakjallara og utan lóðar, samhlöða Hafnargötu. Fjöldi skólveggs af framkvæmdaláða, Reykjanessbæ. Gara skal ráð fyrir möguleika að koma lóðvörnum við Innkeyrslu bilagæmslu, þannig lítið beri á.

Bilastæði háldist 1.5 stæði á íbúðir með tvíverm svefnerbergjum og 1 stæði á íbúðir með einu svefnerbergjum. Fjöldi bilastæða fyrir hreyfingalaða skal fara eftir gildandi byggingarreglugerð (óbreytt).

Húsagerð verður að hámarki, kjallari, þrjár hæðir og ris. Íbúðarfjöldi verður að hámarki samtals 58 íbúðir, áður 40 íbúðir. Gert er ráð fyrir að rými fyrstu hæðar sem liggja að Hafnargötu séu verslunar- eða þjónustulóð. Húsin skulu hafa mismunandi líli og klæðningu í stíl við eldri byggð í nágrenni. Vanda þarf klæðningu og frágang kröngum glugga. Gluggauppröðun skal vera með óregulegu fyrirkomulagi svipað og sýnt er á skýringarmyndum. Handrið og skólveggr skulu vera gegnæsi og samræmi í efnisnotkun og útfærslu. Yfirbragð húsa skal vera sérstaklega vandað í samræmi við mikilvæga staðsetningu hússins og leggja skal endanlega hönnun húsanna fyrir skipulagshönnuð til umsagnar.

Nýtingarhlutfæði ofanjarðar verður 1,81N, áður 1,0N, í samræmi við hús á Hafnargötu og neðanjarðar 0,63N, áður 0,32N, samnlagt 2,44N, áður 1,8N. Heimilt er að hafa geymslur og tekiarmál í bilakjallara. Útveggur húsa þarf að vera allt að 60% að byggingarlínu að Hafnargötu. Hús, svallar, svalangangur og stiga- og lyftuhús verða innan byggingarreit, en byggingarhlutur ss. þakskegg, skýgnir, útrágandi gluggar geta farið út fyrir byggingareit, allt að 0,6m eða eins og fram kemur á uppdrátt. Frá gölfkóta fyrstu hæðar hússins, mega veggþæðir á langhlöðum vera að hámarki 11,1m, áður 7,3m. Mænishæð verður að hámarki 13,1m, áður 11,4m. Lyftuhús má fara 1,4m umfram hámarks veggþæði. Heimilt er að hafa gölfkóta fyrstu hæðar allt að 1m lægri vegna landhalla lóðar, sem viðbót við hámarksþæði. Þakhalli skal vera frá 15-45 gráður, áður 35-45 gráður, með hlöðstættu mæni, sjá kvöld mænistefnu á uppdrátt.

Hæðarkóti lóðar skal vera í samræmi við aðliggjandi lóðir Túngötu á lóðarmörkun lóða. Hæðarmunur frá Hafnargötu er frá 0,4m í 1,8m vegna hæðarögu Hafnargötu. Hæðarmunur skal vera vandlega hannaður í útliti og unnið með skábrutum eða tröppum við almenningssvæði og gönguleiðir á lóð. Við ríf á byggingu á lóðinni skal frágangur á lóðarmörkun vera svipaður meðfram lóðum á Túngötu.

Heimilt er að aðlega núverandi lóðarvegg eða reisa nýjan allt að 2m háan, milli lóða Túngötu og Hafnargötu 12. Lóðarveggur verður í elgn H12. Heimilt er fyrir íbúa sem elga lóð að lóðavegg, að klæða þá hlið sem snýr að þeirra elgn í samráði við H12, skal þá aðli eiga og sjá um umhúru klæðningar veggisins.

Við Hafnargötu skal vera fjölfletri þjónusta. Í hverju húsi skal vera mismunandi starfsemi á gölfhæð. Rekstrarhúsnæði að götu skal opið öllum almenningi. Kvöld er um aukomu almenningis að almenningssvæði við Hafnargötu og bakgarði húsanna, sjá afmörkun á uppdrátt. Óheimilt er að byrgja gler í gluggum með alíndum flísum, skýggðu gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýnir úr rýmunum. Ekki er gert ráð fyrir því að bakgrúni H12 sé opin almenningi á næstum. Heimilt er að loka aðkomuleikum inn á bakgrúni. Tími lokunar skal vera í flokki 2, sbr. skilgreiningu í kafla III í reglugerð 585 / 2007 um veltिंगastaði, glistaði og skemmtanahald, en þar er heimilt að hafa opið til kl. 23.00, þó skal vera heimilt að hafa opið til kl. 01.00 með samþykkt íbúa við einstök tilefni. Lokunin mun ekki hafa áhrif á aðgengi íbúa upp á elni hæðar.

Sorp er geymt í atflukubóm geymslu innan eignalóða. Sorphíra frá verslunar- og atvinnuhúsnæði er á byrgð rekstrarlaða og skal sorpgæmsla vera innan þeirra eignarlúta (óbreytt).

Hönnun hjólvistar við Hafnargötu 12 skal vera í samræmi við gildandi viðmið og staðla. Umferðarhávaði við húsvegg fari ekki yfir 65 dB og inni ekki yfir 30 dB með lokaðan glugga og opna loftrás (óbreytt).

Deiliskiplagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2022.

Samþykkt deiliskiplagsbreytingarinnar var auglýst í B-dæld Stjórntíðinda

MKV:1:500 01.04.2025	Hafnargata 12, 230 Reykjanessbær	101-02
Jón Stefan Einarsson kl.270976-3609 fól		
TERNASKILYRINGU BREYTINGU með umhverfi lóðarveggis brytt, að ösk Reykjanessbæjar		
A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
Deiliskiplagsuppdráttur, Sneiðmyndir, Greinagerð		Hnitakerfi: ISN 93 Deiliskiplagsbreyting

