

TILLAGA AÐ DEILISKIPLAGI - IÐAVELLIR 14B OG VATNSHOLT 2 , REYKJANESBÆR

GREINAGERÐ

Almennt:
Megin áherslur tillögunnar er að styrkja hverfismynd Vatnsholts og aðlaga hana að iðnaðarhúsnæðum við Iðavelli, með fjölbýlishúsi, sem mótar sig að núverandi byggð í hæðum og byggingalínum, þannig heildrænn tenging verði við íbúðarbyggð að Aðalgötu og iðnaðarhúsnæðum við Iðavelli. Ásýnd bilastæða er tekinn sérstaklega fyrir með innfeldu bilastæðahúsi, undir hluta fyrstu hæðar hússins, næst iðnaðarhúsnæðum, þannig að gæði íbúða og umhverfis sé sem mest. Stærð skipulagsmarka er um 5500m2 og afmarkast af Aðalgötu, Vatnsholti og Iðavöllum.

Skipulagsuppdætti er skipt niður á þrjú blöð:
-blað 101 sýnir greinagerð og skýringarmyndir í þrívidd.
-blað 102 sýnir uppdætti af núverandi ástandi, breytingu og sneiðmyndir.
-blað 103 sýnir skuggavarp nýrra bygginga.

Skipulag:
Á 353. fundi Umhverfis- og skipulagsráðs, 19.12.2024, var veitt heimild til þess að vinna deiliskipulagstillögu í samvinnu við skipulagsfulltrúa.

Ekki liggur fyrir neitt deiliskipulag á svæðinu og verður tillaga að nýju skipulagi unninn í samræmi við samhlíða breytingu á Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035, sem miðsvæði(M13, sunnan Aðalgötu), áður verslunar- og þjónustusvæði (VP12, við aðalgötu). Á miðsvæði M13, er gert ráð fyrir fjölbýlishúsi á tveimur til fjórum hæðum með íbúðum og verslunar- og þjónusturými. Mikilvægt er að atvinnustarfssemi og íbúðabyggð geti farið saman. Svæðið nýtur nálægðar við lífæð við Aðalgötu. Í töflu 4.4 miðsvæði, er miðsvæði M13, með heimild að hámarksbyggingarmagni allt að 7650m2 og 60 íbúðir.

Núverandi ástand:
Skipulagssvæðið er staðsett milli athafnarsvæðis (AT2) við Iðavelli og íbúðarhverfis (IB2) við Vatnsholt og nær yfir tvær lóðir Iðavellir 14b og Vatnsholt 2. Lóðirnar eru samnýttar í dag, þar sem 1200m2 verslunarhúsnæði á einni hæð er staðsett á Iðavöllum14b og bilastæði því tengt á Vatnsholti 2. Aðkoma er frá Aðalgötu og Vatnsholti.

VP12 skv. aðalskipulagi segir:
"Við Aðalgötu. Verslun".
AT2 skv. aðalskipulagi segir:
"Iðavellir eru skilgreindir sem athafnarsvæði. Allt að þriggja hæða byggð. Vanda skal til hönnunar og frágangs vegna nándar við íbúðarbyggð".
ÍB 2 skv. aðalskipulagi segir:
"er Holtaskólahverfi byggðist upp á árunum upp úr 1960".

Markmið deiliskipulagstillögu:
Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035. Þar má helst nefna:

- Að þétta byggð, sem er til þess fallin að styrkja miðsvæði með íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Leggja ríka áherslu á bæjarrymis, yfirbragð hverfa og bygginga.
- Að endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt.

Lögd er rík áhersla að styrkja hverfismynd Vatnsholts og aðlaga hana að iðnaðarhúsnæðum við Iðavelli, með fjölbýlishúsi, sem mótar sig að núverandi byggð í hæðum og byggingalínum, þannig heildrænn tenging verði við íbúðarbyggð að Aðalgötu og iðnaðarhúsnæðum við Iðavelli.

Skilmálar - Almennir skilmálar:
Lagt er upp með fjölbýlishúsi með tveimur til fjórum hæðum með bilastæðahús á fyrstu hæð, auk íbúða og þjónustu. Heildar stærð lóðar verður 5496m2. Heildarbyggingarmagn verður 7650m2, þar af 220m2 í þjónusturými. Fjöldi íbúða verður allt að 57 í mismunandi stærðum frá 60m2 að 120m2. Bilastæði eru í bilastæðahúsi og samhlíða Aðalgötu. Bilastæði skulu vera að mestu í bilastæðahúsi á fyrstu hæð í vesturenda lóðar, ekki er heimilt að útbúa íbúðir á fyrstu hæð sem snúa með framhlíð að atvinnuhúsnæði við Iðavelli. Gera skal ráð fyrir 1,6 bilastæði á íbúð. Nýtingarhlutfall lóðar verður N 1.40.

Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er,
1.hæð, H=4,0m
2.hæð, H=7,5m
3.hæð, H=11m
4.hæð, H=14.5m
Sjá skipulagsuppdrátt fyrir frekari skýringar.

Lóðir:
Deiliskipulagið stendur saman af lóðunum Iðavellir 14b, 2640m2 og lóð Vatnsholt 2, 2856m2. Lóðirnar verða sameinaðar í eina lóð Vatnsholt 2, 5496m2 að stærð.

Samgöngur:
Gert er ráð fyrir aðkomu að lóðinni frá Aðalgötu. Skoða þarf með Reykjanesbæ framtíðatengingar göngu- og hjólastíga utan svæðisins, til þess að skapa gott flæði um og við Vatnsholt. Áhrif umferðar vegna íbúðarbyggðar er áætluð léttvæg, þar sem áður var matvöruverslun staðsett á lóðinni með töluverði umferð um Vatnsholt og Aðalgötu, auk þess er svæðið í góðum tengslum við helstu umferðaeðar Reykjanesbæjar.

Landslag:
Leggja skal ríka áherslu á landslaghönnun á svæðinu í samræmi við staðsetningu þess við gróinn hverfi. Gera skal ráð fyrir sígrænum trjám við Vatnsholt og Aðalgötu. Milli húsa (inngarði) er lagt upp með stígum, leiksvæði barna, setubekkjum, góðri lýsingu og gróðri. Að Aðalgötu er gert ráð fyrir þjónusturými og bilastæðahúsi, vanda skal sérstaklega við val allra yfirborðefna og hafa þau í háum gæðum. Heimilt er að reisa 0,6m háan vegg við göngustíg á austurhluta lóðar, sjá uppdrátt. Ekki er heimilt að reisa sólþalla á fyrstu hæð við íbúðir, þar sem enginn sérafnotafloður er við íbúðir. Gæta skal að aðgengi allra við hönnun umferðaleiða um svæðið. Landslagshönnun skal vera heildstæð fyrir allt svæðið og unnin af landslagshönnuði í samráði við arkitekt húsanna. Leggja þarf tillögur af landslagshönnun fyrir skipulagshönnuð fyrir samþykki aðaluppdráttá. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóðinni. Allur frágangur skal að jafnaði lokið innan árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Reykjanesbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma lóðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila bera að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Útfærslur bygginga:
Mikilvægt er að vanda hönnun og hafa samræmt yfirbragð til að skapa heildstæða hverfisásýnd og hafa vistvænna hönnun að leiðarljósi við val á byggingarefnum.

Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsanna. Ekki er heimilt er að fara með svalir útfyrir byggingarreit. Svalalokanir eru heimilaðar. Handrið og svalalokanir skulu vera gegnsæ og samræmd í efnisnotkun og útfærslu. Ekki er heimilt að hafa svalir á fyrstu hæð að Aðalgötu. Þakskegg, ústæðir gluggar og vindskeiðar mega ná út fyrir byggingarreit allt að 0,6 metra, svo framanlega þau séu innan lóðarmarka.

Klæðningar skulu vera samræmdar í efnisnotkun og útfærslu og samræmast staðsetningu húsanna. Gluggar íbúða skulu vera gólfslóir eins og möguleiki er á. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einseitan samfelldan vegg og skal brjóta upp húshliðar td. með mismunandi efnisvali, óreglulegu fyrirkomulagi glugga eða svala milli hæða. Þök skulu vera flöt með 1:40 vatnshalla. Þök fyrstu hæðar skulu vera með grænu þaki (gróður/gras). Litir skulu valdir af næmni og tillitsemi við umhverfið. Bilastæðahús skal vera með opinni kápu útváði eins og mögulegt er og vanda skal sérstaklega við hönnun allra sýnilegra útveggja bilastæðahús. Efnisval útveggja bilastæðahúss skal vera í samræmi við efnisval húsanna.

Kóti jarðhæðar er ákveðin í samstarfi við Reykjanesbæ og aðalhönnuð. Markmið Hafa skal sama hæðarkóta á öllum sökkli eins og mögulegt er. Heimilt er að útbúa þaksvalir.

Hljóðvist í byggingum:
Visað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma veg fyrir hávaða. Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðahávaða. Hönnuðir eru minntr á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvist innanhús. Á öllum íbúðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð.

Fornleifavernd:
Ekki er kunnugt um fornleifar á svæðinu, en ef þær finnast þá skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt og unnt er. Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur stöðva framkvæmdir þar til fengin er ákvörðun Minjarstofnunar um framhald verksins, sjá Húsakönnun 2025.

Sorp:
Sorpgeymslur skal staðsetja innanhúss og skal vera gott aðgengi að þeim. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslur í blageymslu að því tilskilyldu að hún hafi gott aðgengi utanfrá. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12 gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012, með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp. Ekki er gert ráð fyrir sorperðum eða sorpskylum fyrir sorplátt á svæðinu.

Niðurrif húsa:
Heimilt er að fjarlægja allar núverandi byggingar innan skipulagssvæðis, sjá uppdrátt.

Kvaðir:
Kvöð er um almenna umferð gangandi og hjólandi um svæðið frá stofnstig við Aðalgötu og Vatnsholt, sjá uppdrátt. Kvöð er um almenna umferð um bilastæði að Aðalgötu á opunartíma þjónustuhluta.

Lagnir:
Lagnir í bilastæðahúss skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

Önnur almenn ákvæði:
Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fyrir alla, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varðar úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög्न fyrir regnvatnsfrárennslí. Heimilt er að vikja allt að 0.5 metra frá hámarks hæðum bygginga á uppdráttum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Tryggt verði við útgáfu framkvæmdaleyfis að framkvæmdaaðili upplýsi með skiltum um útlits hússins, byggingartíma, framkvæmdatíma og verklok og annað sem skiptir íbúa máli.



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI 2020-2035 1



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035 1



SKÝRINGARMYNDIR



SKÝRINGARMYNDIR

Deiliskipulagsbreyting 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 deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

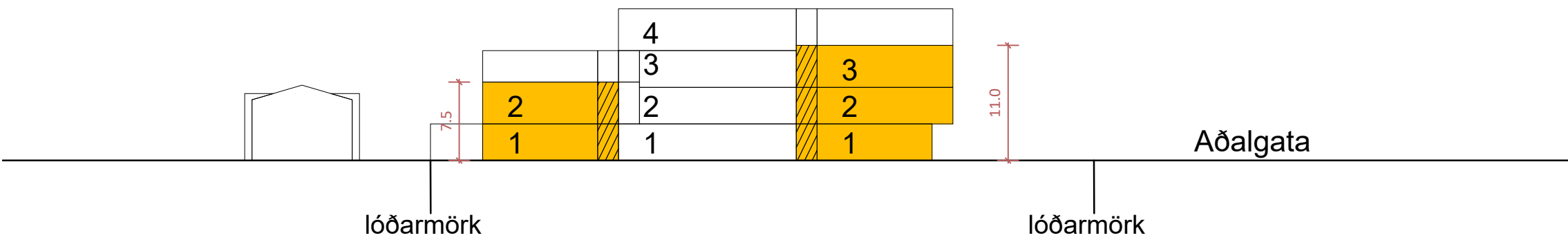
ÚTG. DÁGL. TEIÐN SKÝRING / BREYTING SAMP. DÁGL.

MRV. 1500 12.03.2025	IÐAVELLIR 14B - VATNSHOLT 2 , REYKJANESBÆR		101-01
	Jón Steinn Einarsson KL270976-3609 fsi		JeESarkitektar
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
	Deiliskipulagsuppdráttur		Hnitakerfi: ISN 93

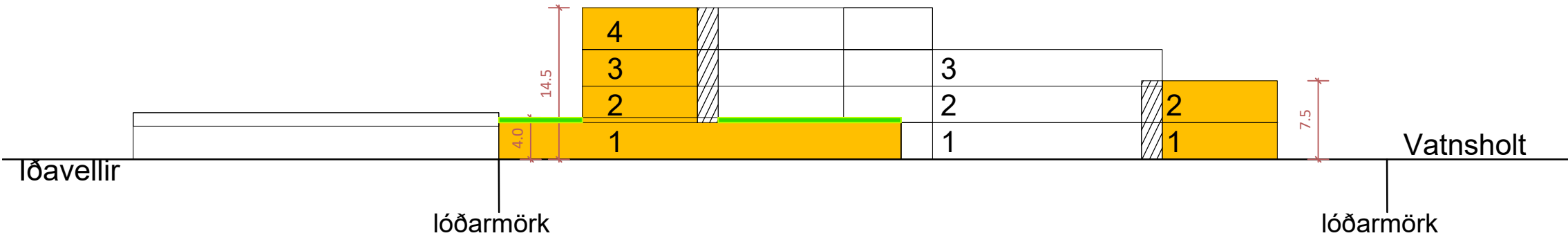
TILLAGA AÐ DEILISKIPLAGI - IÐAVELLIR 14B OG VATNSHOLT 2 , REYKJANESBÆR



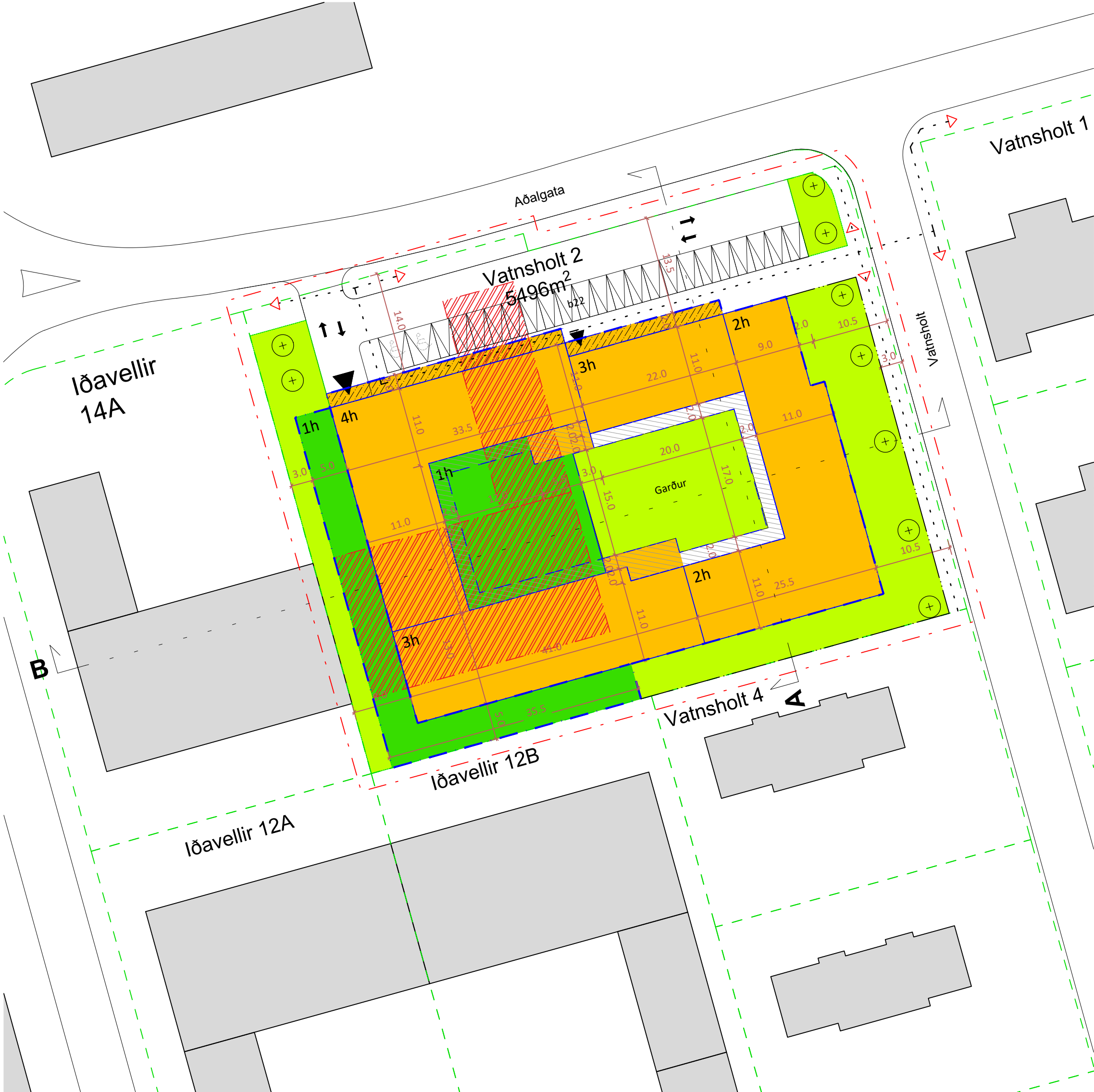
LOFTMYND - NÚVERANDI ÁSTAND



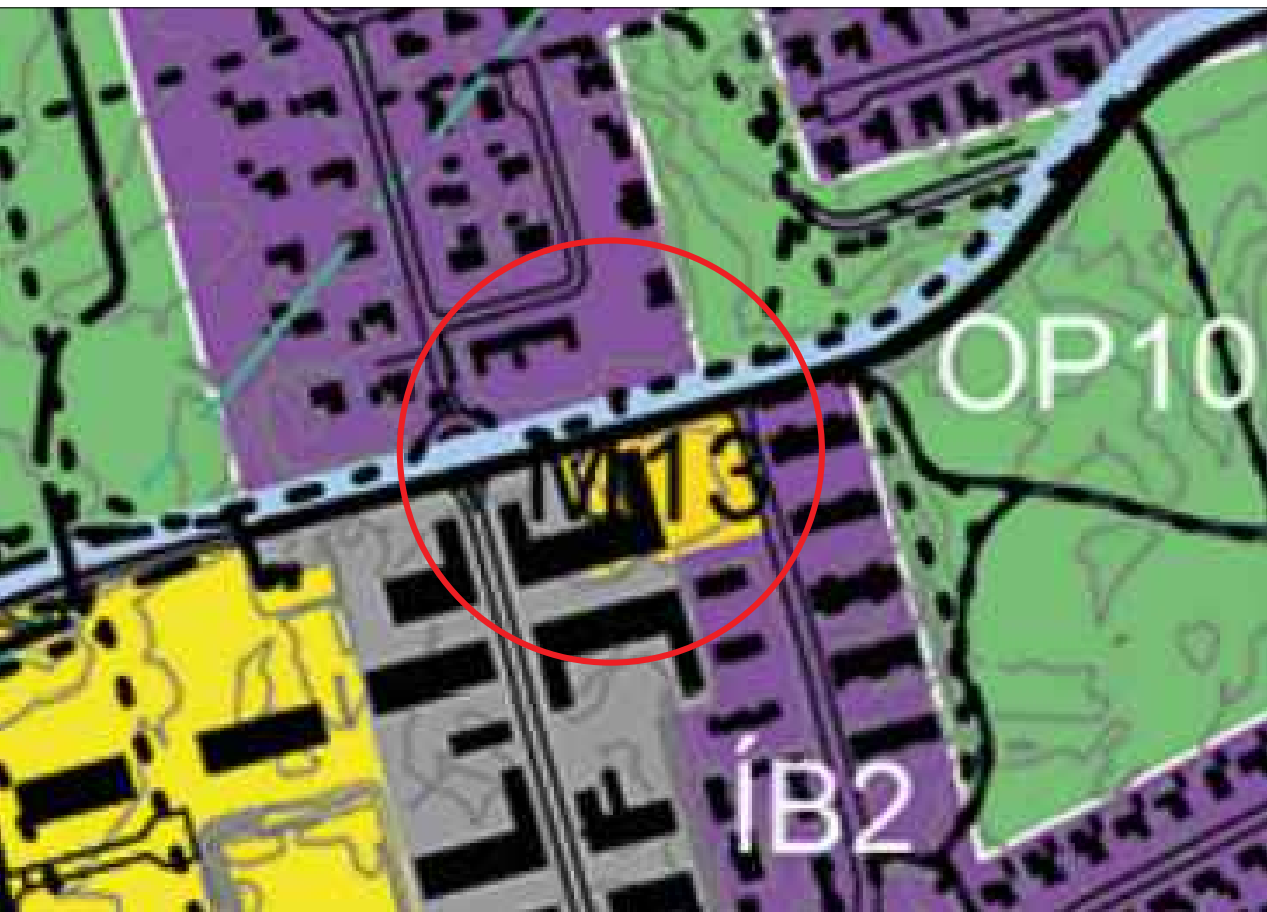
SNEIÐMYND - A, EFTIR BREYTINGU, MKV. 1:500



SNEIÐMYND - B, EFTIR BREYTINGU, MKV. 1:500



DEILISKIPLAGSUPPDRAÐTÚR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPLAGI 2020-2035



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI 2020-2035

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Lóðarmörk
- Garðveggur, hæð 0,6
- Kvöð um göngu- og hjólaleið
- Byggingarreitir ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Niðurrif / Flutningur
- Byggingarreitir - svalir/svalagangur
- Kvöð um opið göngusvæði á fyrstu hæð
- Þakylfirborð torf, gróður
- Grænt svæði
- Fjöldi hæða
- Inngangur
- Innkeysla bílageymslu
- Bilastæði
- Gróður
- Tré

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGS: _____ TEIKN.SKÝRING / BREYTING: _____ SAMB. DAGS: _____

IÐAVELLIR 14B - VATNSHOLT 2, REYKJANESBÆR		102-01
Jón Steinn Einarsson KL270976-3609 tlf.		JeESarkitektar
A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
Deiliskipulagsuppdráttur, Sneiðmyndir, Núverandi ástand		Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsstillinga

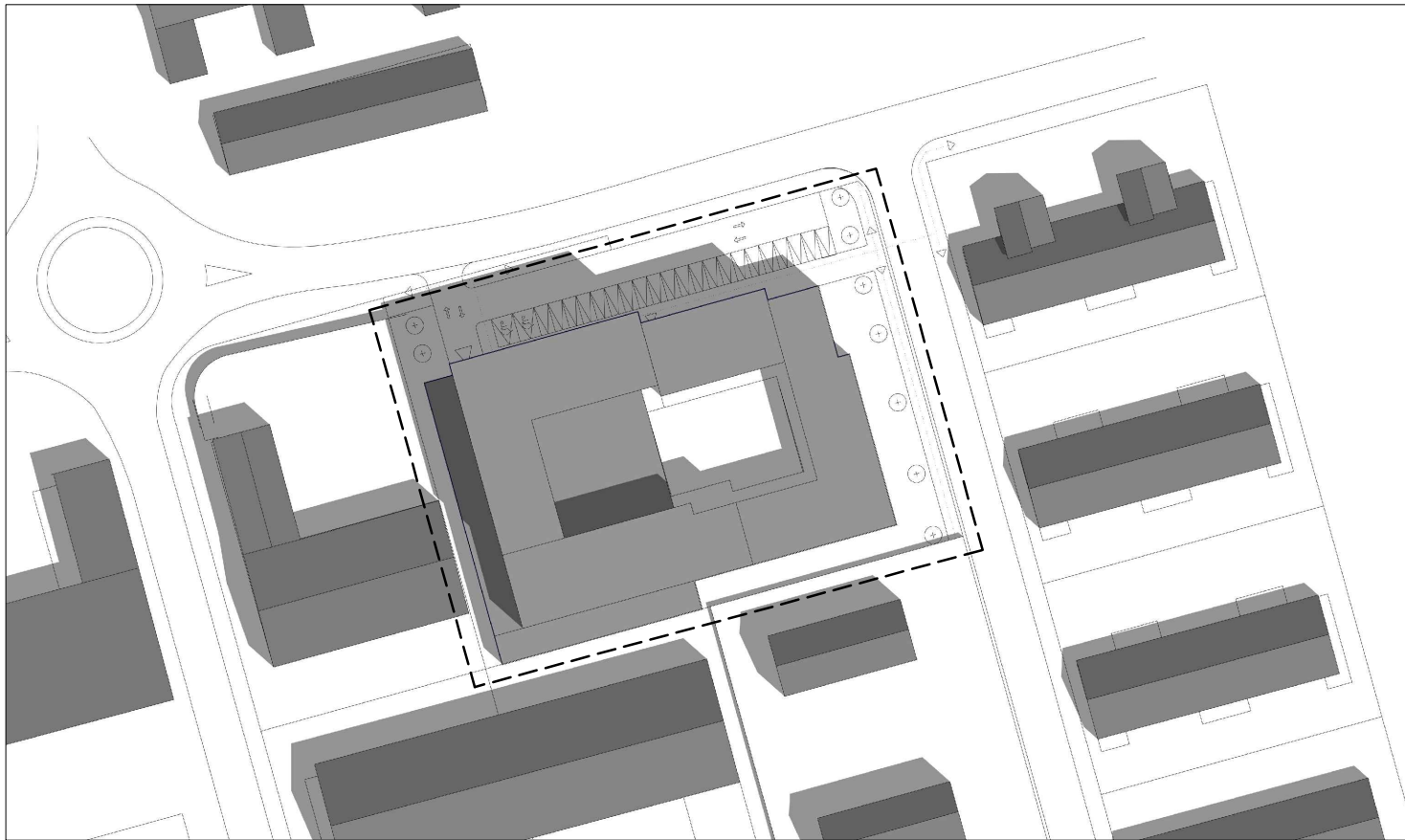
TILLAGA AÐ DEILISKIPLAGI - IÐAVELLIR 14B OG VATNSHOLT 2 , REYKJANESBÆR



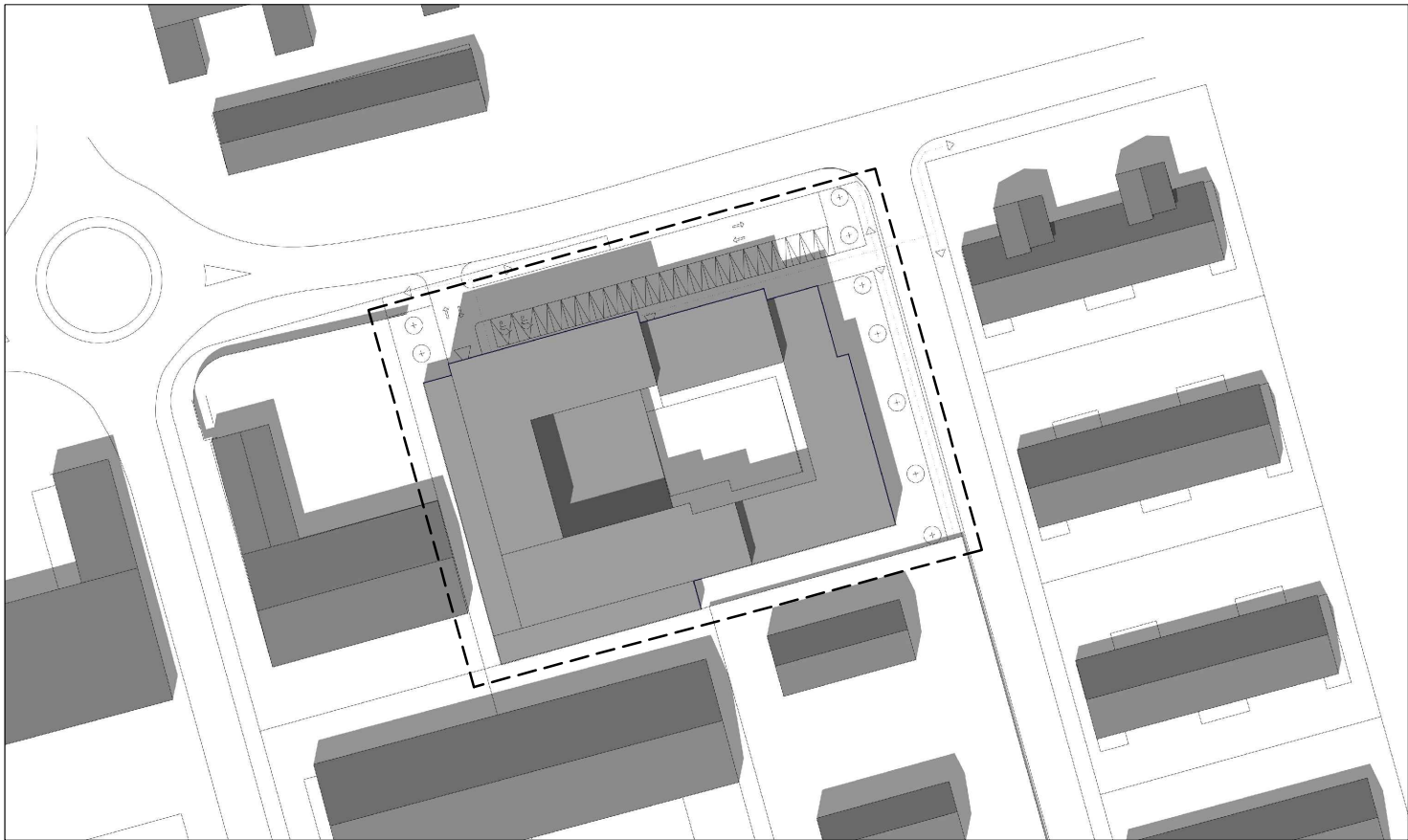
TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI 2020-2035



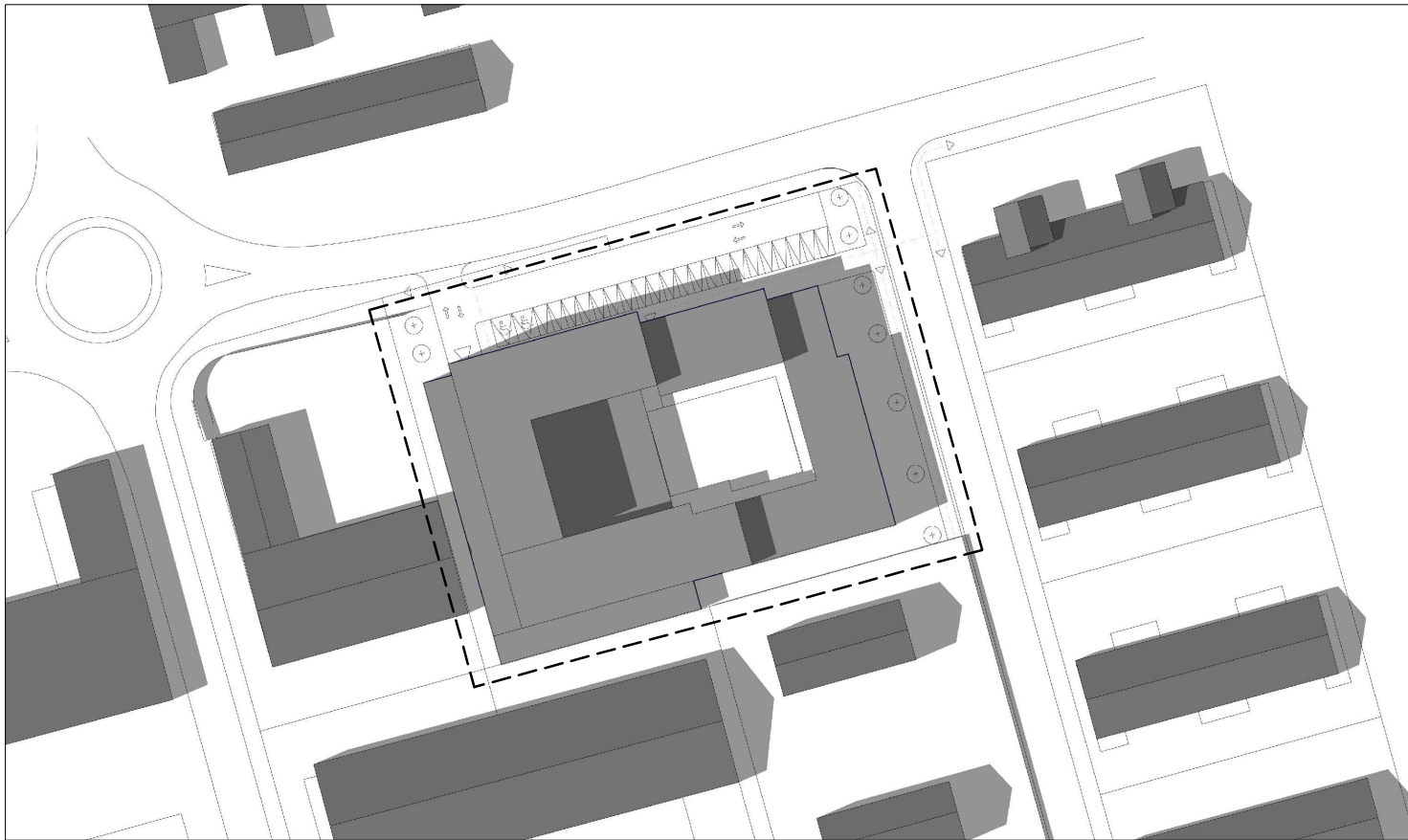
HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035



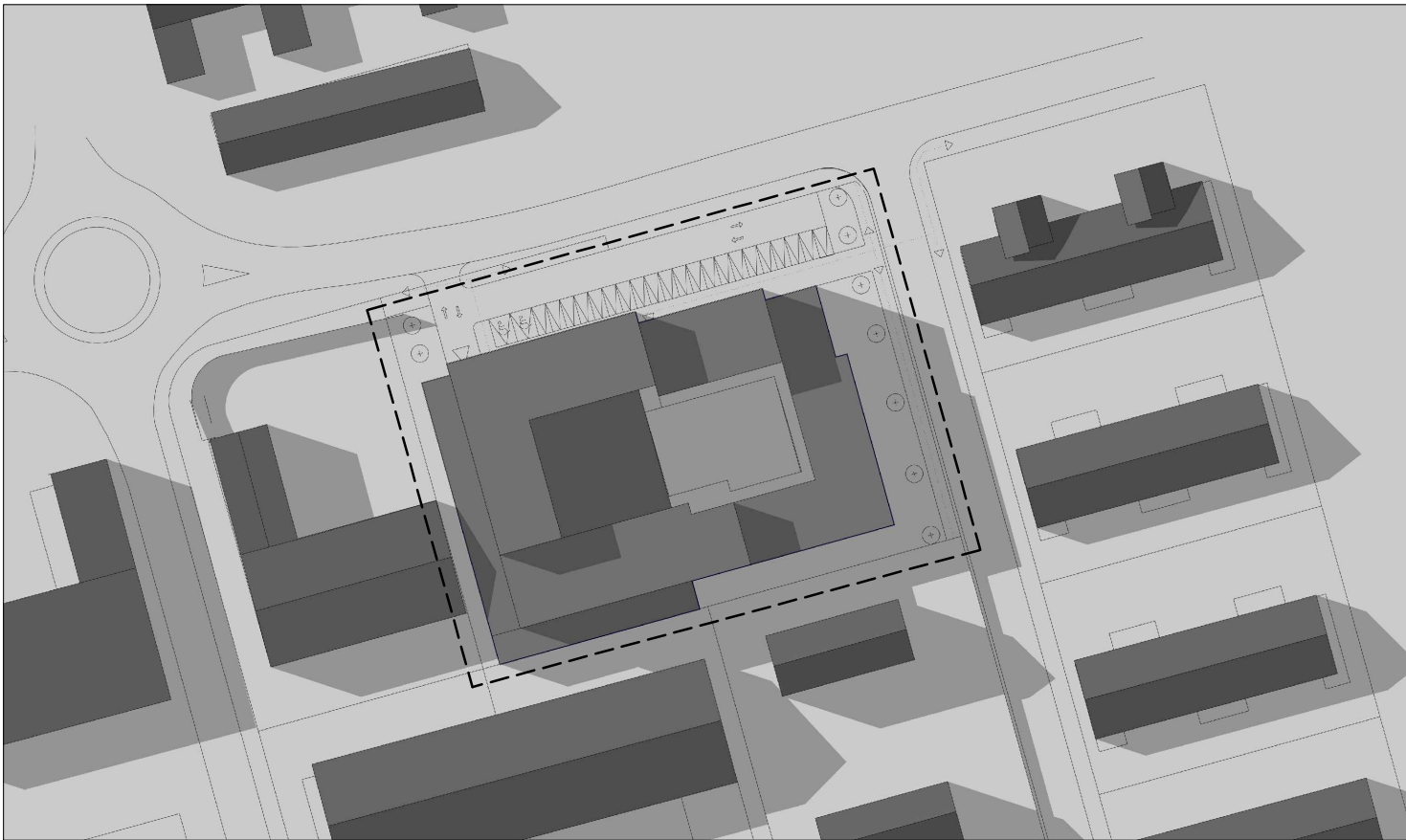
Skuggavarp- 09:00, 21.júní



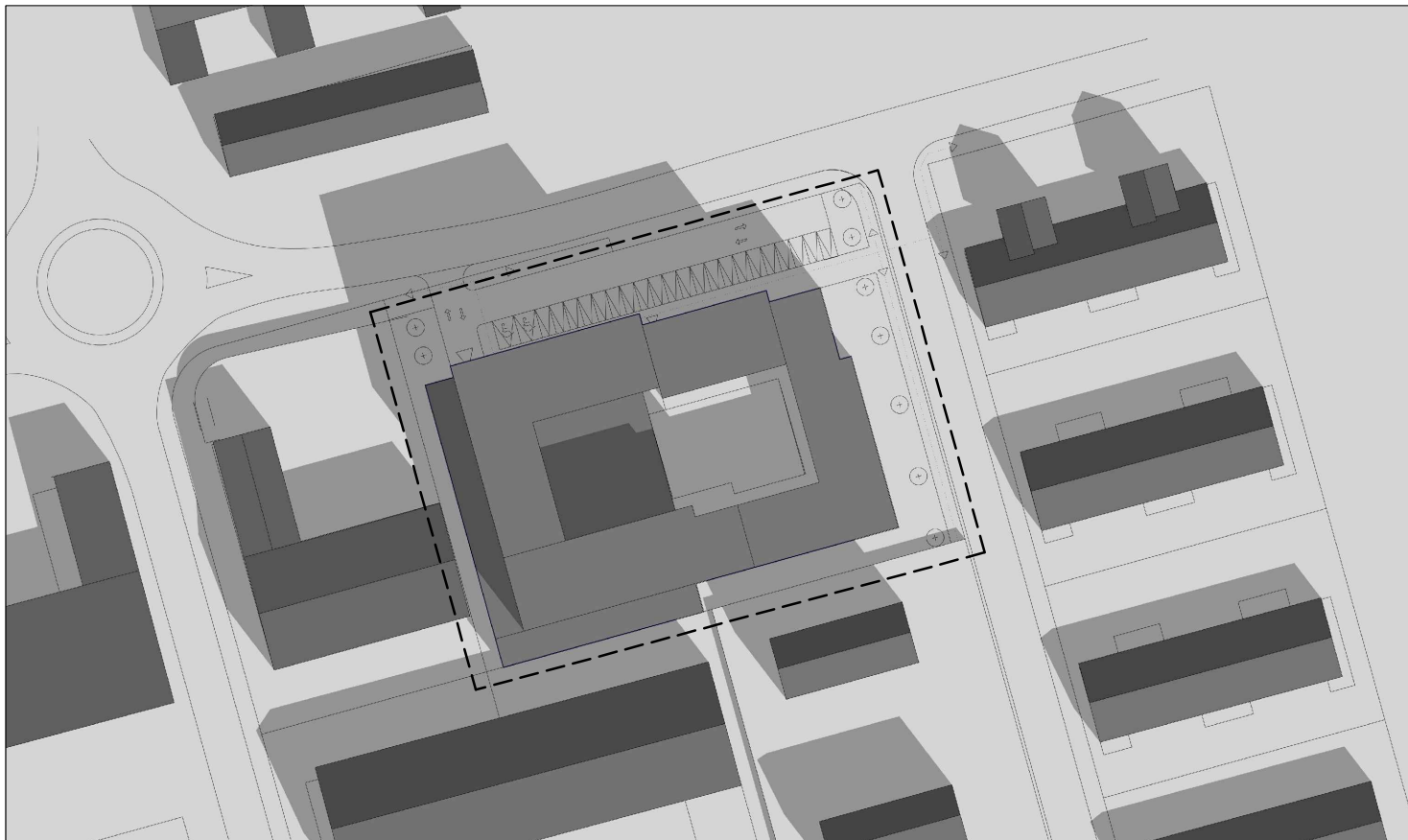
Skuggavarp- 12:00, 21.júní



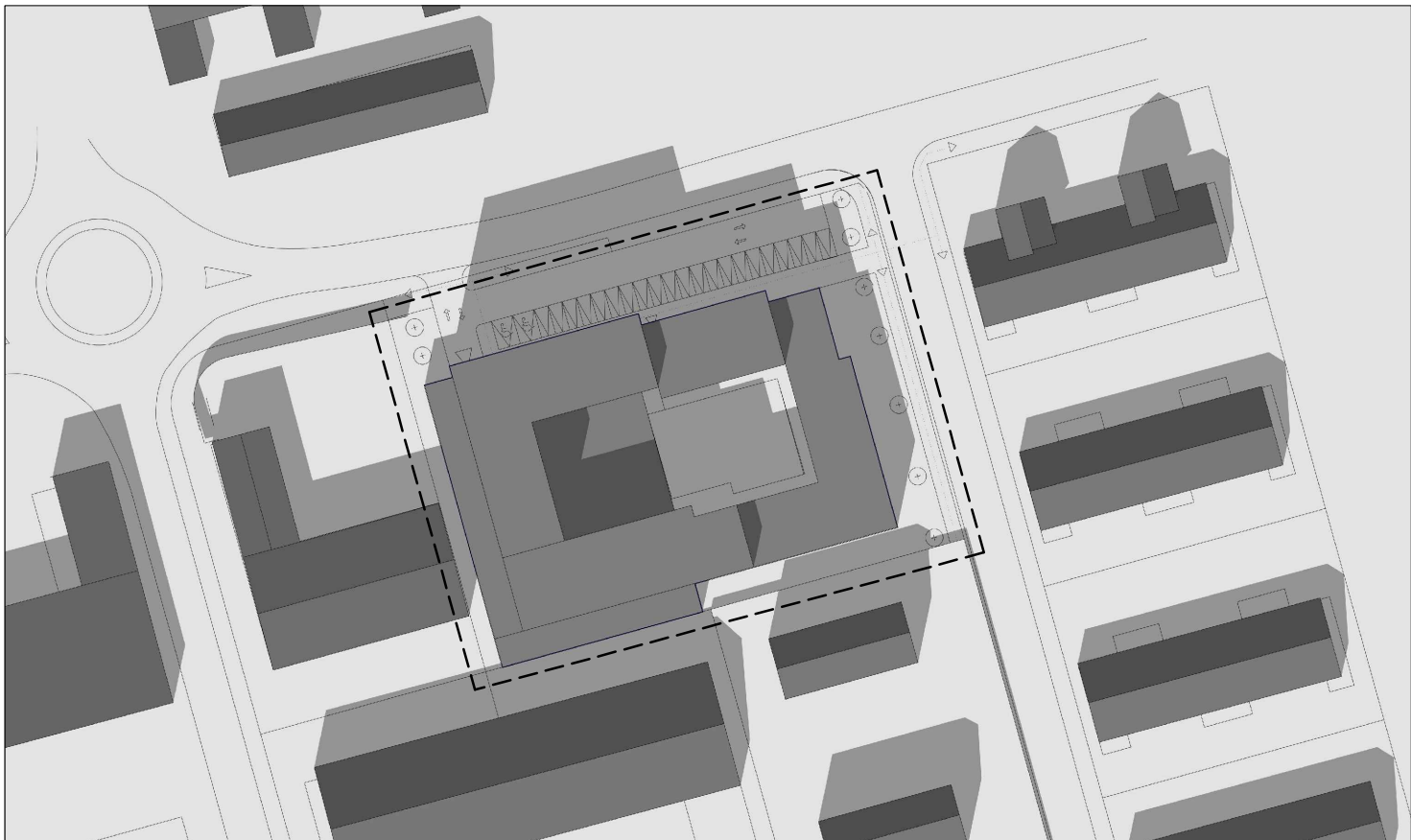
Skuggavarp- 15:00, 21.júní



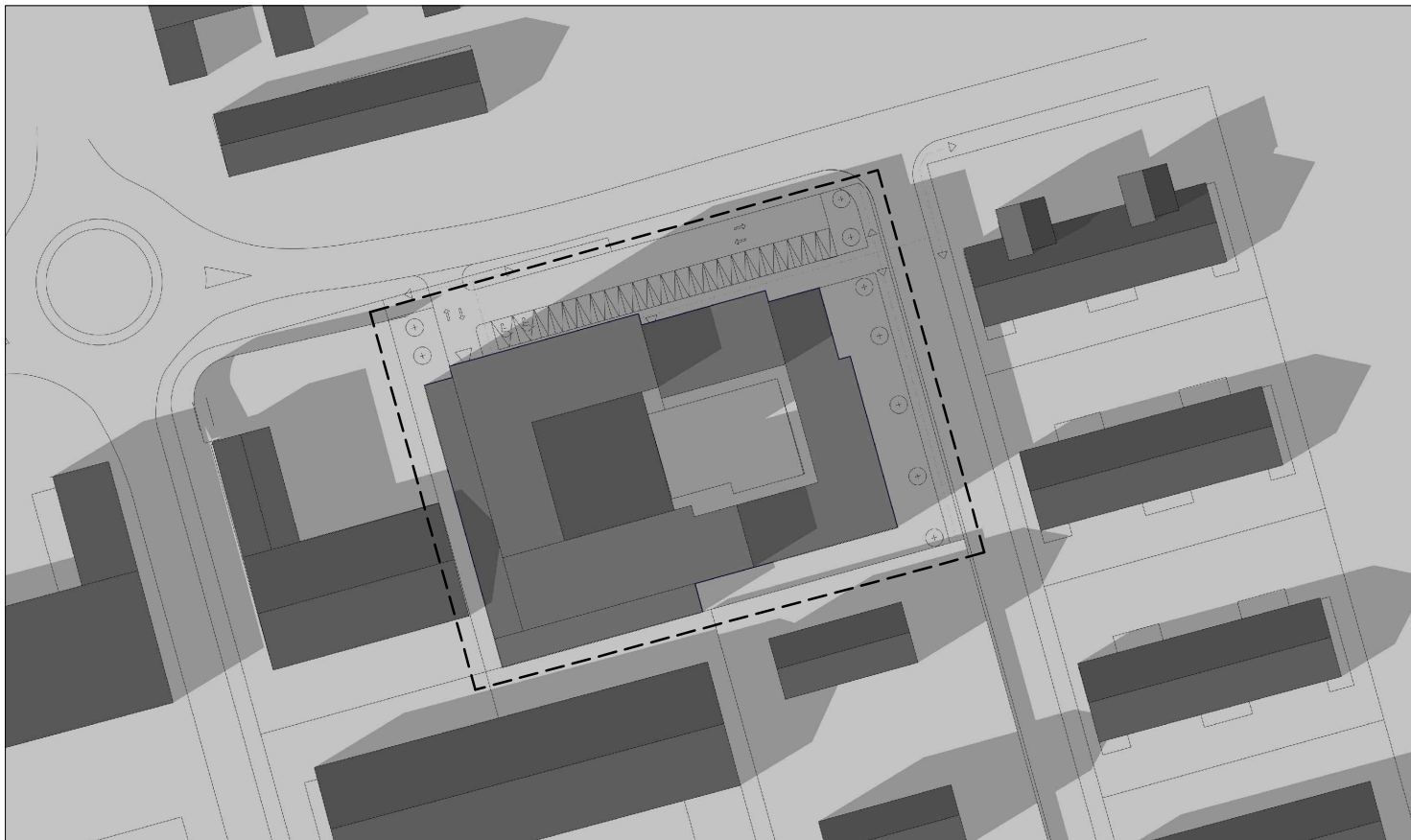
Skuggavarp- 18:00, 21.júní



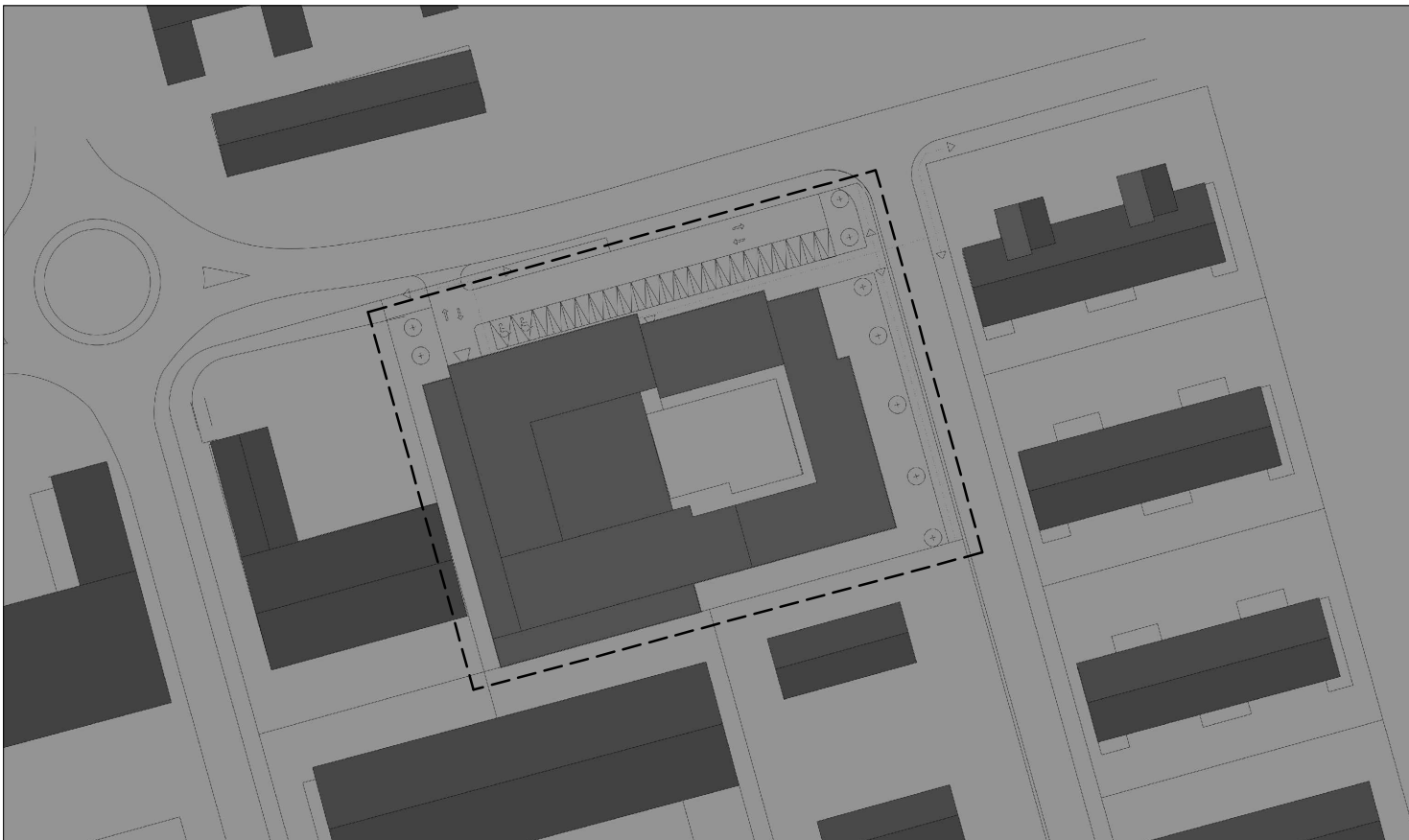
Skuggavarp- 09:00, 21.sept



Skuggavarp- 12:00, 21.sept



Skuggavarp- 15:00, 21.sept



Skuggavarp- 18:00, 21.sept

Deiliskipulagsbreyting 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 deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGI. TEIKN. SKYRING / BREYTING. SAMP. DAGI.