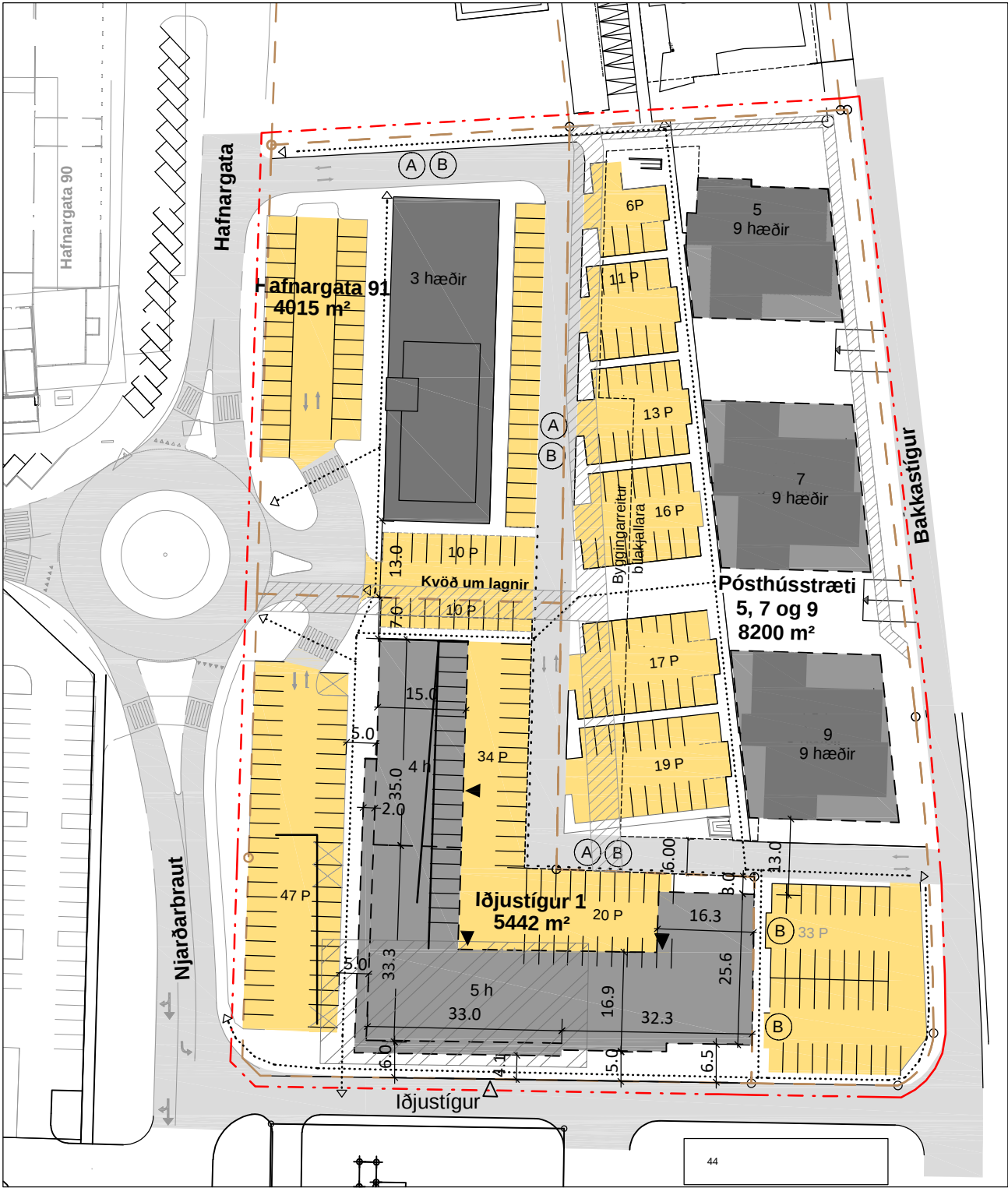




DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:1000

GREINARGERÐ

GREINARGERÐ

INNANGUR
Tillagan tekur til Hafnargötu 91, lójustígs 1 og Pósthússtrætis 5, 7 og 9 í Reykjanesbæ. Markmiðið er að skýra uppbyggingarheimildir, styrkja miðbæjarstarfsemi og tryggja vandaða, heildstæða byggð.

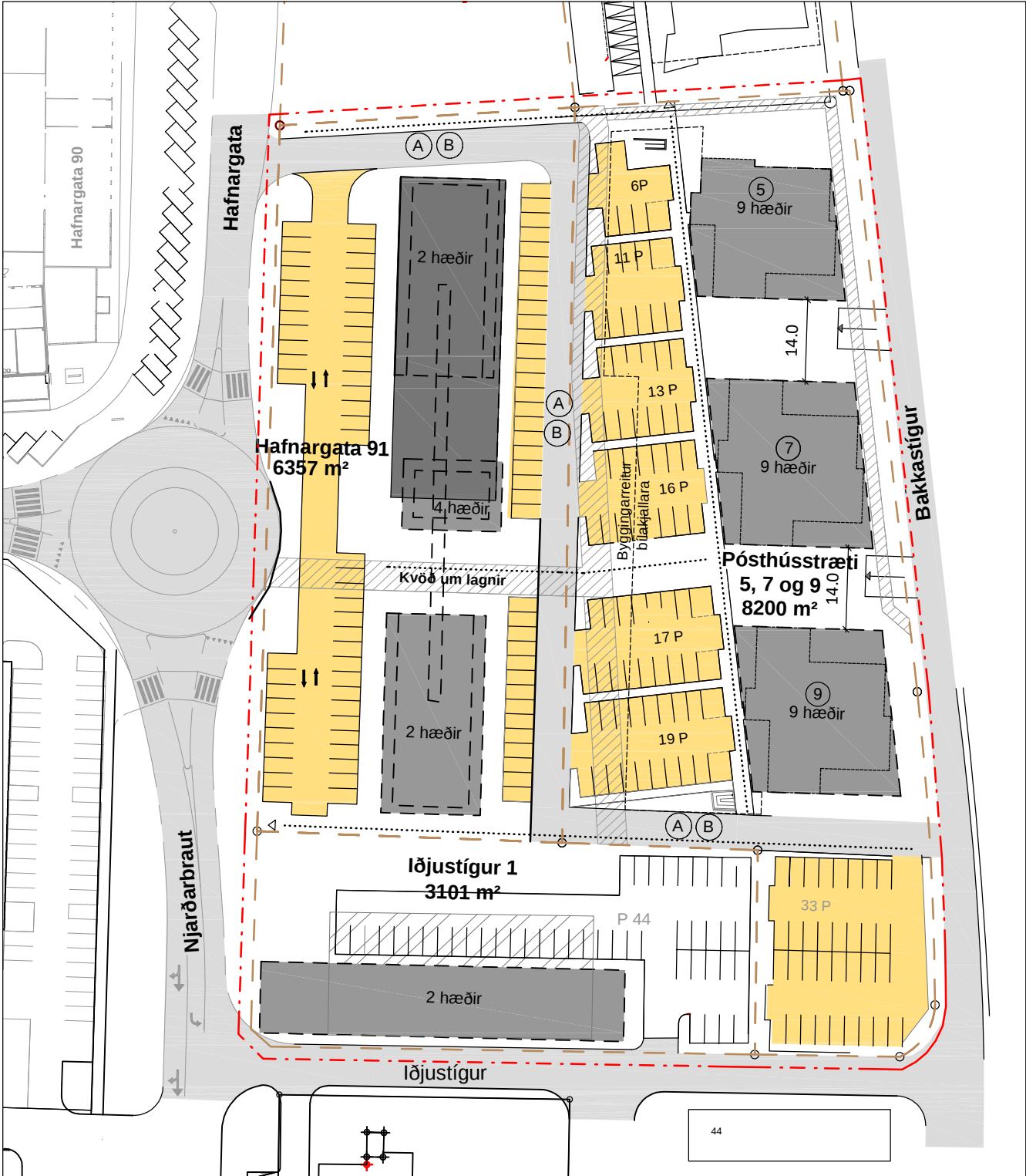
GILDANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR
Svæðið tilheyrir miðsvæði M9 í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020–2035, þar sem gert er ráð fyrir þéttingu byggðar við verslun, þjónustu, skrifstofur og stofnanir. Innan skipulagsmarka gilda deiliskipulög Pósthússtrætis 5, 7 og 9, samþykkt 05.03.2019; Hafnargötu 91, 93 a, b og c, samþykkt 04.10.2005; og svæðis við Njarðarbraut, Hafnargötu og Víkubraut, samþykkt 15.02.2005, sbr. blað 102.

UMHVERFISÁHRIF
Uppbyggingin er á röskuðu miðsvæði með fyrirliggjandi götum og veitum. Við skipulag og hönnun skal taka mið af áhrifum á nágrannabyggð, skuggavarp, vindþægindum, umferð og hljóðvist. Skuggavarpsgreining á blaði 103 og vindgreining á blaði 104 skulu miðast við heimilað byggingarform, inndrætti og hámarkshæðir. Nánari útfærsla umferðar, hljóðvistar og lóðarfrágangs skal byggja á þessum forsendum við hönnun og leyfisveitingar.

AFMÖRKUN, LÓÐIR OG AÐKOMA
Svæðið er um 1,76 ha og afmarkast af lójustíg til suðurs, Hafnargötu/Njarðarbraut til vesturs og Bakkastíg til austurs, samkvæmt uppdrátti. Hluti Hafnargötu 91 sameinast lójustíg 1. Lóðarstærðir fyrir og eftir skiptingu:
Hafnargata 91: 6.357 m² / 4.015 m².
lójustígur 1: 3.101 m² / 5.442 m².
Pósthússtræti 5, 7 og 9: 8.200 m², óbreytt.
Aðkoma að svæðinu er frá Hafnargötu/Njarðarbraut, lójustíg og Bakkastíg. Hringtorgstenging að Hafnargötu 91 var gerð við byggingu hússins og norðuraðkomu að bílastæðum þá lokað.

MARKMIÐ OG HELSTU BREYTINGAR
Á lójustíg 1 er heimilt 4–5 hæða hornhús með allt að 85 íbúðum, 500 m² verslun og þjónustu á fyrstu hæð og bílakjallara, í allt að þremur áföngum. Hámarkshæðir frá gólfkóta fyrstu hæðar eru 14,0 m fyrir fjórar hæðir og 17,0 m fyrir fimm hæðir. Um uppbot, inndrátt fyrstu og efstu hæða, lyftuhús og tæknirými gilda skilmálar á blaði 102.
Fyrirhuguð eru 155 bílastæði: 145 fyrir íbúðir, um 1,71 stæði á íbúð miðað við 85 íbúðir, og 10 fyrir verslun og þjónustu. Lágmarkskrafta er 1,6 stæði á íbúð og eitt á hverja 50 m² verslunar og þjónustu, alls 146 stæði.
Aðkoma að lójustíg 1 er frá lójustíg og hringtorgi Njarðarbrautar/Hafnargötu, ekki um Pósthússtræti 5, 7 og 9. Innkeyrsla frá lójustíg liggur undir byggingunni að bílastæðum aftan við hús og skábraut í bílakjallara. Lágreistr lóðarveggir aðskilja bílastæðasvæðið frá nágrannalóðum. Samfelld gönguleið skal liggja meðfram lójustíg að sjó.
Skilmálar Hafnargötu 91 taka mið af breytti lóðarstærð og núverandi húsi. Skilmálar Pósthússtrætis 5, 7 og 9 og aðkoma annarra lóða haldast óbreytt.

MÁLSMEDFERÐ
Tillagan hefur verið auglýst samkvæmt skipulagslögum. Við áframhaldandi afgreiðslu skal gera grein fyrir breytingum frá auglýstri tillögu, viðbótargögnum og viðbrögðum við innkomnum athugasemdum. Sveitarfélagið tekur afstöðu til þess hvort kynna þurfi upptærð gögn sérstaklega eða endurauglýsa tillöguna áður en hún verður endanlega samþykkt.



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - GILDANDI DEILISKIPULÖG
MKV. 1:1000

NÜGILDANDI SKILMÁLAR
1. Pósthússtræti 5, 7 og 9
Deiliskipulag samþykkt 05.03.2019. Skilmálar haldast óbreyttir.
2. lójustígur 1
Um lóðina gildir deiliskipulag við Njarðarbraut, Hafnargötu og Víkubraut, samþykkt 15.02.2005; aðrir hlutar hafa tekið síðari breytingum. Aðkoma: lójustígur. Notkun: Verslun og þjónusta. Lóð: 3.101 m². Nýtingarhlutfall ofan jarðar: 0,58. Byggingarmagn: Allt að 1.500 m² innan byggingarreits. Hæðir: 1–2, allt að 8,0 m. Bílastæði: Eitt á hverja 35 m² ofan jarðar. Mælt er með trjáróðri eða limerði við bílastæði að Njarðarbraut og lójustíg. Lóðarfrágangur skal sýndur á byggingarnefndarteikningu.
3. Hafnargata 91
Deiliskipulag Hafnargötu 91, 93 a, b og c, samþykkt 04.10.2005. Núverandi hús er 1.921,3 m² og þrjár hæðir; byggingarreitir, hæð og byggingarmagn tillögunnar taka mið af því. Aðkoma: Hafnargata/Njarðarbraut. Notkun: Þjónustu-, skrifstofu- og stofnanabygging. Lóð: 6.357 m². Nýtingarhlutfall ofan jarðar: 0,5; heimilað byggingarmagn 3.000 m². Hæðir: 2–4, með möguleika á kjallara. Bílastæði: Eitt á hverja 35 m² ofan jarðar. Lóðarfrágangur og kvaðir um gönguleiðir, akstursaðkomu og almeningsrími samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HAFNARGÖTU 91, ÍDJUSTÍGS 1 OG PÓSTHÚSSTRÆTIS 5, 7 OG 9.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035



SKÝRINGARMYND

SKÝRINGAR

	Deiliskipulagsmörk		Kvöð um aðgengi að björgunarsvæði
	Byggingarreitir		Kvöð um lagnir
	Lóðarmörk		Núverandi byggingar
	Bílakjallari		Kvöð um opið göngusvæði á fyrstu hæð
	Kvöð um almenna gönguleið á lóð		Aðal innangangur
	stoðveggur 1.2m hæð		Inn og útkeyrsla
	Fjöldi bílastæða		Niðurriif
	Kvöð um aðgengi að aðliggjandi lóð		

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, frá

_____ til _____, var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann _____ 2026.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

ÚTG.	DAGS.	TEIKN SKÝRING / BREYTING	SAMP.	DAGS.
02	13.06.2026	BREYTT SKV. ATHUGASEMDUM USK		
03	10.06.2026	BLAÐ 103 OG 104 NEFND Í TEXTA		
04	11.06.2026	BREYTING Á HÆÐUM OG BÍLASTÆÐUM SKV. USK		
mkv. 1:1000 5.01.2026	Hafnargata 91, lójustígur 1 og Pósthússtræti 5, 7, 9, 260 Reykjanesbær			101_04
	Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 fái			
	A2	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ÍSGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
Deiliskipulagsuppdráttur, Greinargerð				Deiliskipulagsbreyting