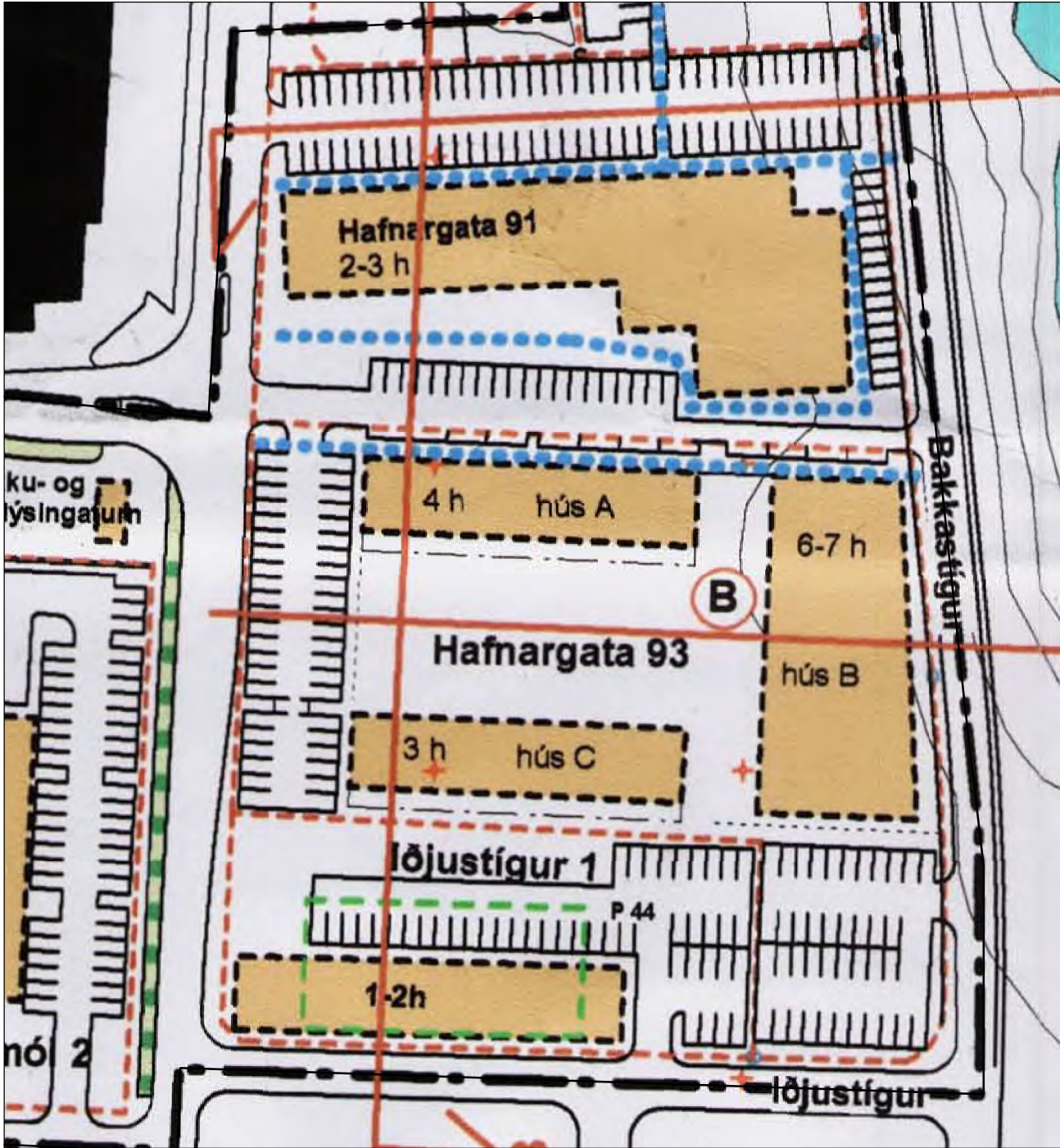




DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - HLUTI Í GILDI FRÁ 15.02.05
MKV. 1:1000

GREINARGERÐ

GREINARGERÐ

GILDANDI SKILMÁLAR – HAFNARGATA 91
Aðkoma: Hafnargata/Njarðarbraut. Notkun: Þjónusta-, skrifstofu- og stofnanabygging. Lóð: 6.357 m². Nýtingarhlutfall ofan jarðar: 0,5; byggingarmagn allt að 3.000 m². Hæðir: 2–4 og mögulegur kjallari. Bilastæði: Eitt á hverja 35 m² ofan jarðar. Lóðarfrágangur og kvaðir um gönguleiðir, akstursaðkomu og almenningsrými samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

SKIPULAGSSKILMÁLAR
Almennt
Kvaðir deiliskipulaga samþykkt 04.10.2005 og 05.03.2019 um akandi og gangandi umferð, lagnir og almenningsrými gilda áfram nema annað sé tilgreint hér eða á upprætti.

PÓSTHÚSSTRÆTI 5, 7 OG 9
Skilmálar deiliskipulags samþykkt 05.03.2019 gilda áfram.

HAFNARGATA 91
Aðkoma: Frá Hafnargötu og Bakkastíg um Pósthússtræti 5, 7 og 9, samkvæmt upprætti og kvóðum. Notkun: Þjónusta og verslun. Lóð: 4.015 m². Nýtingarhlutfall: 0,5 ofan jarðar og 0,25 neðan jarðar, alls 0,75. Núverandi skrifstofu- og þjónustuhús, þrjár hæðir og kjallari. Byggingarreitir afmarkast af núverandi húsi; bygging utan hans er óheimil. Bilastæði: Eitt á hverja 35 m² ofan jarðar, ekki talið með stæðum lðjustígs 1.

lðJUSTÍGUR 1
Notkun og byggingarmagn
Lóð: 5.442 m². Heimilt er fjölbýlishús með allt að 85 íbúðum, 500 m² verslun og þjónustu á fyrstu hæð og bílgeymslu neðanjarðar, í allt að þremur áföngum. Íbúðir verði blanda minni, um 50–60 m², og stærri, um 80–90 m², til að stuðla að fjölbreytni íbúðahópa og nýta miðbæjarþjónustu.
Byggingarmagn: Allt að 9.560 m² ofan jarðar, með verslun og þjónustu, og 3.112 m² neðan jarðar, alls 12.672 m². Nýtingarhlutfall: Um 1,76 ofan jarðar og 0,57 neðan jarðar, alls um 2,33. Hlutföll eru námunduð; fermetraheimildir gilda innan byggingarrita, hámarks hæða og áskilins byggingarforms.
Íbúðir eru óheimilar á fyrstu hæð að Njarðarbraut/Hafnargötu en heimilar að lðjustíg, með gölfkóta minnst 0,5 m yfir aðliggjandi gangstétt. Fyrsta hæð skal inndregin þannig að fjarlægð úteggjar frá brún bilastæða við Njarðarbraut/Hafnargötu sé um 5,0 m og frá lððarmörkuðum við lðjustíg 5,0–6,0 m eftir byggingarhlutum, sbr. upprátt.

Hæðir
Heimilur eru 4–5 hæða byggingarhlutar og bílgeymsla neðanjarðar samkvæmt upprætti. Hámarks hæð frá gölfkóta fyrstu hæðar að efstu brún þaks eða þakkants: 4 hæðir 14,0 m; 5 hæðir 17,0 m. Lyftuhús og tæknirými mega ná 2,0 m upp fyrir þakflöt, skulu felld að heildarhönnun og hvorki skerða áskilda inndrætti né mynda viðbótaríbúðarhæð.

Aðkoma, aðskilnaður og kvaðir
Aðkoma er frá lðjustíg og hringtorgi Njarðarbrautar/Hafnargötu. Frá lðjustíg liggur aksturleið undir byggingunni að bilastæðum aftan við hús, austan þess, og skábraut í bílajakjallara. Breidd, hæð og beygjurými skulu hæfa notkun. Vegtengingar skulu samræmdar



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - HLUTI Í GILDI FRÁ 04.10.05
MKV. 1:1000

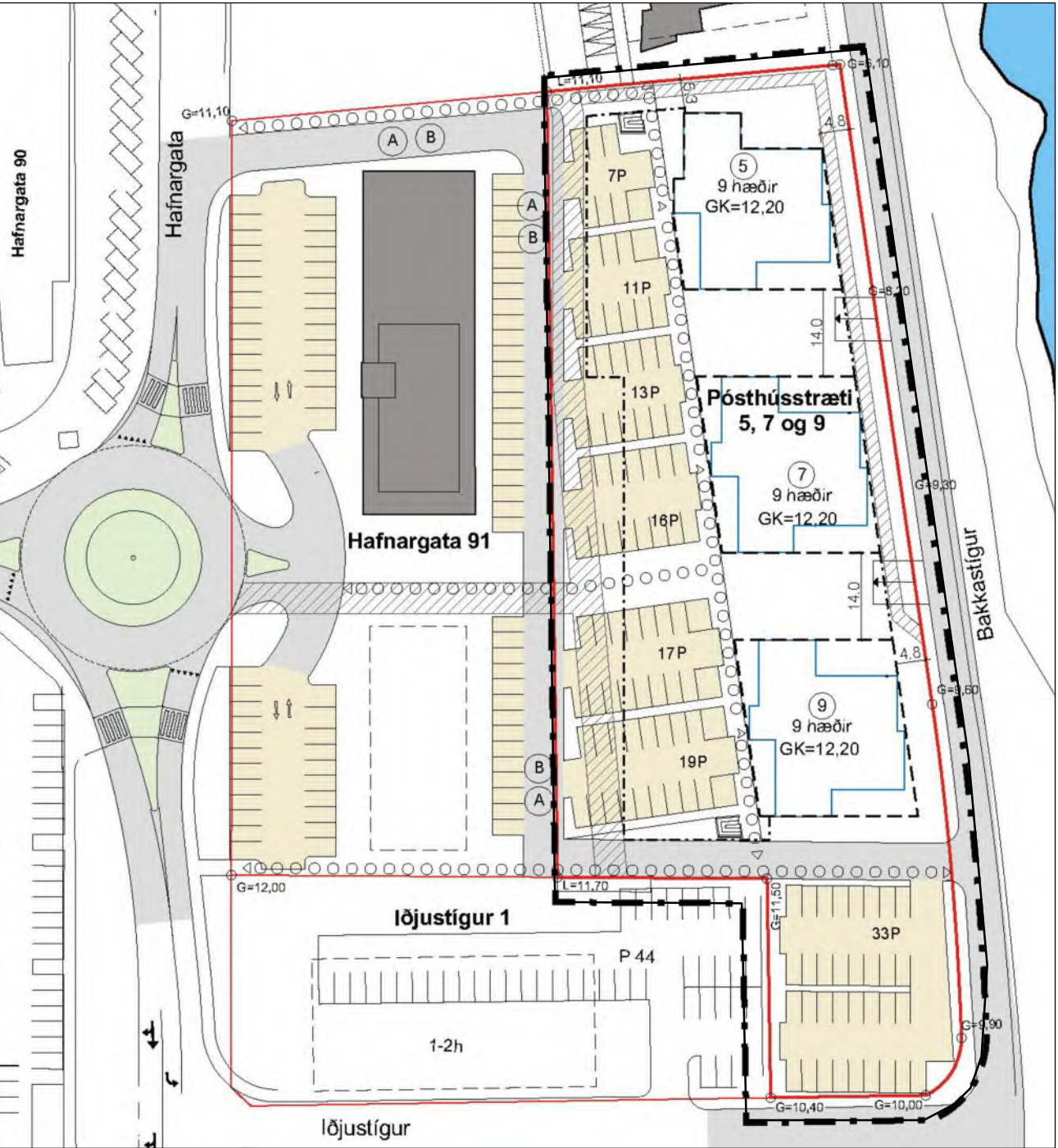
umferðahönnun Reykjanesbæjar.
Akstursaðkoma að lðjustíg 1 um Pósthússtræti 5, 7 og 9 og gegnumakstur milli bilastæðasvæðanna eru óheimil. Lóðarveggir, allt að 1,2 m háir samkvæmt upprætti, skulu aðskilja bilastæðin frá nágrannalóðum án skerðingar á sjónlinum, öryggi gangandi, gönguleiðum, björgunaraðgengi eða lagnakvóðum.
Samfelld, greiðfar gönguleið skal liggja meðfram lðjustíg frá Njarðarbraut/Hafnargötu að sjó. Gangstéttarfrágangur, yfirborðsefni og sjónlengdir við innskeytstur skulu tryggja samfelli og öryggi. Kvaðir um almennar gönguleiðir, aðgengi að nágrannalóðum, björgunarsvæði og lagnir við lððarmörk Hafnargötu 91 og lðjustígs 1 skulu sýndar á upprætti; þær heimila ekki akstursaðkomu að lðjustíg 1 um Pósthússtræti 5, 7 og 9.

Bilastæði
Lágmark: 1,6 stæði á íbúð eitt á hverja 50 m² verslunar og þjónustu, námundað upp fyrir hvorn notkunarflokk. Fyrir 85 íbúðir og 500 m² atvinnurými er þörfin 136 + 10 = 146 stæði. Fyrirhuguð eru 155 stæði innan lóðar, á yfirborði og í kjallara: 145 fyrir íbúðir, um 1,71 á íbúð, og 10 fyrir verslun og þjónustu. Framboð er 9 stæðum umfram lágmark. Bilastæðakrafa og aðkoma skulu uppfyllt áður en hver áfangi er tekinn í notkun.

Lóðarfrágangur
Landslagsarkitekt skal hanna lóðina með vönduðum gangstéttum, endingargóðum yfirborðsefnum og gróðri við hæfi íslenskra aðstæðna og nálægðar við sjó. Afmarka skal sameiginlegt dvalarsvæði íbúa með tilliti til sólar og skjóls. Tryggja skal greiðar leiðir að inngöngum fyrir íbúa, starfsfólk og aðföng, aðskildar frá bilastæðum og aksturleiðum, og óhindrað björgunaraðgengi. Framan við innakstur í bílajakjallara skal almennt gera ráð fyrir 5,0 m opnu öryggissvæði.

Byggingar og hönnun
Heimilt er að fjarlægja núverandi einnar hæðar byggingu, um 915 m², sem hýsir veitingarými, verkstæði og lager. Sami arkitekt skal hanna alla áfangana. Hönnun, efnisval og frágangur skulu vera vönduð og heildstæð óháð áfangaskiptingu.
Varðveita skal meginform og uppbotr samkvæmt skýringarmyndum deiliskipulagsins. Hæðamunur, hliðarín úteggja, inndregnir tengihlutar og stöllum þaka skulu brjóta upp byggingarmassann, bæði að götum og innra lóðarými. Breytingar á litum, efnum eða gluggaskipan einar nægja ekki. Huga skal að hlutföllum, birtu íbúða, skuggavarpi á nágrannalóðir og tengslum fyrstu hæðar við göturými. Gluggar íbúða verði gölfsíðir eftir því sem kostur er; litir falli að byggð og strandumhverfi.
Efsta hæð fimm hæða byggingarhluta, þ.e. 5. hæð, skal vera inndregin frá úteggjum 4. hæðar. Á vestari byggingarhlutanum skal inndráttur vera minnst 1,6 m að Njarðarbraut/Hafnargötu og lðjustíg. Á austari byggingarhlutanum skal inndráttur vera minnst 1,6 m að austan, að Bakkastíg, og að lðjustíg á þeim hluta húshliðarinnar sem sýndur er inndreginn á skýringarmyndum. Á aftari, norðlægum hluta austari byggingarhlutans gildir inndráttarkrafan eingöngu á austurhlöð. Þessi skipting skal varðveitt.
Inndráttur mælist lárrétt og hornrétt milli ytri flata fullfrágenginna úteggja efstu hæðar og hæðarinnar næst fyrir neðan, ekki frá svalabrúnum. Opnar þaksvallir eru heimilar innan byggingarreits; lokun þeirra, sólstofur eða aðrir lokaðir byggingarhlutar mega ekki skerða inndráttinn. Handrið og skyggni skulu viðhalda skýrum inndrætti og uppbotri í ásynð. Hámarksbyggingarmagn heimilar ekki frávik frá uppbotri, inndráttum eða hæðaskiptingu. Sýna skal samræmi með grunnmyndum, útlitum og sniðum við byggingarumsókn.
Fyrsta hæð skal vera lifandi og aðlaðandi; verslun og þjónusta að mestu glerjuð að götu. Óheimilt er að byrgja glugga með flumum, skyggðu gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýni. Skyggni fyrstu hæðar til vesturs mega ná 2,0 m út fyrir byggingarreit; svalir og svalagangar skulu vera innan hans.
Skilti skulu vera í lágmarki. Tvö frístandandi skilti eru heimil við Njarðarbraut með sérstakri byggingarumsókn. Forðast skal ljósmengun gagnvart íbúðum lðjustígs 1.

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



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - HLUTI Í GILDI FRÁ 05.03.19
MKV. 1:1000

Hönnun bygginga og lóðar skal taka mið af vindgreiningu á blaði 104. Staðsetning innganga, dvalarsvæða, gönguleiða, gróðurs og skjólmyndandi þátta skal taka mið af vindhröðun við útsett horn og þrengingar milli bygginga.

Sorp
Sorp skal geymt í aflokuðum geymslum innan bygginga með greiðri aðkomu til sorphirðu. Sorpgeymslur verslunar- og atvinnuhúsnæðis skulu vera innan viðkomandi eignarhluta; sorphirða er á ábyrgð rekstraraðila.

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.

UTG. DAGS.		TEIKN.SKYRING / BREYTING		SAMP. DAGS.	
02	13.08.2026	BREYTT SKV. ÁTHUGASEMDUM USK		02	13.08.2026
03	10.08.2026	BLAD 103 OG 104 NEFND I TEXTA		03	10.08.2026
04	11.09.2026	BREYTING Á HÆÐUM OG BILASTÆÐUM SKV. USK		04	11.09.2026
Hafnargata 91, lðjustígur 1 og Pósth.stræti 5,7,9, 260 Reykjanesbær				102_04	
JeESarkitekta					
Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 fsi					
A2		Hönnun: JSE		Kortagrunnur: ÍSGRAF	
				Hnitakerfi: ISN 93	
Deiliskipulagsuppráttur, Greinargerð				Deiliskipulagsbreyting	