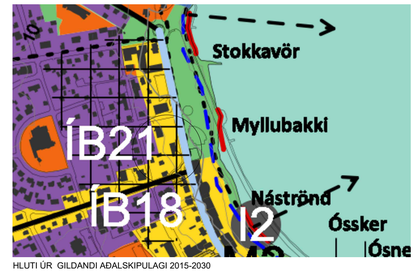
Breyting á deiliskiplagi, Hafnargata 12, Reykjanesbær.



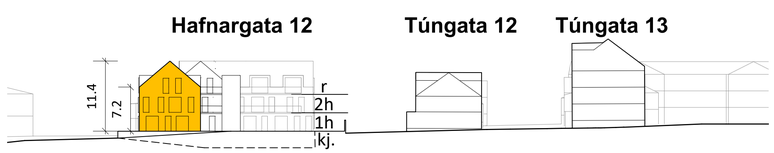
HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030

SKÝRINGAR

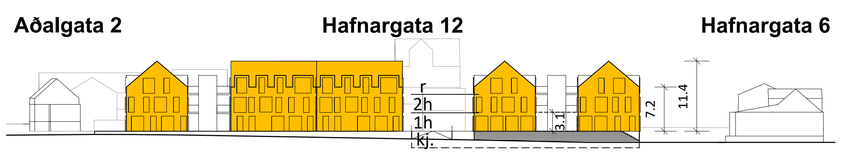
- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Bílakjallari
- Afmörkun Kvaðar um almenna gönguleið á lóð
- Byggingarreitur ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Niðurrif
- Grænt svæði
- Innkeyrsla
- Mænisstefna

Afstöðumynd - Fyrir breytingu, samþykkt 08.01.2019, Mkv. 1:500

Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:500



Sneiðmynd A, eftir breytingu
Mkv. 1:500



Sneiðmynd B, eftir breytingu
Mkv. 1:500

GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðsvæði. Í greingerð aðalskipulags, kafla 4.4 Miðsvæði segir ma.: „Á milli Grófarinnar og Nesvalla hefur verið meginþungi verslunar og þjónustu. Hafnargatan hefur verið aðalmiðbæjargata bæjarins. Þróunarmöguleikar líflegs miðbæjarumhverfis eru góðir. Lögð er áhersla á að styrkja stoðir smá- og fagverslana og veitingastaða. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir skrifstofum og íbúðum. Í samræmi við einkenni svæðisins og til að styrkja uppbyggingu þess er meiri þéttleika á M2 en öðrum atvinnusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir stórum og rýmisfrekum verslunum. Hæðir húsa 3 - 5." Núverandi byggingarmagn er um 32.000m2, leyfilegt er 60.500m2. Til viðmiðunar er nýtingarhlutfall á Hafnargötu allt að 2,53N.

Í gildi er deiliskipulag Hafnargata 12, samþykkt 08.01.2019. Með gildistöku breytts deiliskipulags fellur út núgildandi deiliskipulag fyrir Hafnargötu 12.

Ekkert á skipulagssvæðinu hefur verndargildi eða gefur tilefni til sérstakrar varúðar. Ekki er ástæða til sérstaks umhverfismats þar sem fjöldi íbúða og hæð bygginga á skipulagssvæðinu gefur ekki tilefni til þess.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðinni Hafnargata 12 sem liggur að Aðalgötu til suðurs, Hafnargötu til austurs, Norðfjarðarsgötu til norðurs og Túngötu til vesturs. Mörk deiliskipulagsvæðis koma fram á deiliskipulagsuppdrætti. Heildarstærð þess er um 0,33 ha. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hafnargötu.

MARKMIÐ DEILISKIPULAGS

Gildandi deiliskipulag staðsetur öll bílastæði innan lóðar í bílakjallara. með breytingu er verið að færa hluta þeirra ofanjarðar á lóð og minnka bílakjallara, þannig hann er aðeins undir nyrðstu byggingum, þar sem hæðamunur er mestur á lóðinni.

Breytingar vegna nýs fyrirkomulags bílastæða hafa í för mér sér fækkun íbúða og minniháttar hliðrun byggingarreita íbúða og bílaskjallara, annað helst óbreytt frá fyrri tillögu.

GILDANDI SKILMÁLAR

Aðkoma að lóð er frá Hafnargötu. Leggja skal áherslu á öryggi gangandi við út- og innkeyrslu bílastæðahúss við Hafnargötu, sjá umferðgreiningu dags. 27.07.2018. Bílastæði verði í opnum bílakjallara.

Húsagerð helst óbreytt. Íbúðir mega vera að hámarki samtals 58. Krafa er gerð á að rými 1. hæðar sem liggja upp að torgi skulu vera verslunar- eða þjónustubil með meningartengda starfsemi. Kvistir og þakgluggar eru heimilir. Húsin skulu hafa mismunandi liti í stíl við eldri byggð í nágrenni. Sami litur skal vera á vegg og þaki hvers húss. Vanda þarf klæðningu og frágang kringum glugga. Glugguppröðun skal vera með óreglulegu 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.

Nýtingarhlutfall ofanjarðar verður 1.0N í samræmi við hús á Hafnargötunni og neðarjarðar verður 0,8N, samanlagt 1,8N. Heimilt er að hafa geymslur og tæknirými í bílakjallara. Afmörkun bílakjallara er sýnd á uppdrætti. Hús verða innan byggingarreits en byggingarhlutar ss. svalagangar, lyfta, þakskegg, skyggni, útkragandi gluggar geta farið út fyrir byggingarreit. Vegghæðir á langhliðum fari ekki yfir 7.3m . Mænishæð verði að hámarki 11.4m. Þakhalli verði frá 35-45 gráðum. Sjá mænistefnu á uppdrætti.

Bílakjallari og bílastæði
Gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara. Bílastæði verði 1.4 stæði á íbúðir. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal fara eftir gildandi byggingarreglugerð.

Lóðarfrágangur
Hæðarkóti lóðar skal vera í samræmi við aðliggjandi lóðir Túngötu á lóðarmörkum lóða. Hæðarmunur frá Hafnargötu er frá 0.4m í 1.8m vegna hæðarlegu Hafnargötu. Hæðarmismunur skal vera vandlega hannaður í útliti og unnin með skábrautum eða tröppum við torg og gönguleiðir á lóð. Kvöð er um aðkomu almennings að torgi í norðaustur horni lóðar, torg afmarkast af horni Hafnargötu og Norðfjörðsgötu og framhlið tveggja nyrðstu húsanna, sjá afmörkun á uppdrætti. Gera skal göngustíga fyrir íbúa H12 innan lóðar, svo greitt sé að íbúðum frá Aðalgötu og Hafnargötu. Frágangur og framkvæmd við lóðarvegg milli Hafnargötu 12 og lóða við Túngötu skal vera á ábyrgð lóðarhafa Hafnargötu 12.

Hönnun hljóðvistar 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.

BREYTING SKILMÁLA

Helstu breytingar:

-Fækkun íbúða úr 58 í 40

-Bílastæði á lóð verða staðsett ofanjarðar og bílakjallara

-Nýting neðanjarðar minnkar í 0,32N úr 0,8N og verður samanlagt ofan og neðarjarðar 1,32N, áður 1.8N

-Stigahús eins og lyftuhús mega vera utan byggingareits

Handrið og skjólveggir skulu vera gegnsæ og samræmd í efnisnotkun og útfærslu. Svalir sem snúa að Aðalgötu, Norðfjörðsgötu eða Hafnargötu skulu ekki vera dýpri en 0,8m. Brunahönnun íbúðanna skal uppfylla ólium þeim skilyrðum sem bætast við til að tryggja öryggi íbúanna. Lyftu- og stigahús skulu vera staðsett samkvæmt skipulagsuppdrætti, frávik eru heimiluð svo framanlega að ásýnd þeirra hafi ekki áhrif frá götuhlið húsanna.

Geymslur ofanjarðar skulu vera með gluggaopnunum, óheimilt er að birgja gler í gluggum með álímdum filmum, skyggðu gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýni úr rýmunum. Fyrirkomulag glugganna skal vera í samræmi við gluggaskipun efri hæða.

Sorp er geymt í aflokuðum geymslum innan eignalóða. Sorphirða frá verlsunar- og atvinnuhúsnæði er á ábyrgð rekstraraðila og skal sorpgeymsla vera innan þeirra eignarhluta.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2020. _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG.	DAGS.	TEIKN.SKÝRING / BREYTING	SAMÞ.	DAGS.
02	07.12.2018	ÁHERSLUM VEGNA ÚTLITS HÚSA BÆTT VIÐ Í GREINAGERÐ		

mkv.1:500	28.05.2020	Hafnargata 12, 230 Reykjanesbær	101_02
		Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 fal	JeES arkitektar
A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ÍSGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
	Deiliskipulagsuppdráttur, Sneiðmyndir, Greinagerð		Deiliskipulagsbreyting