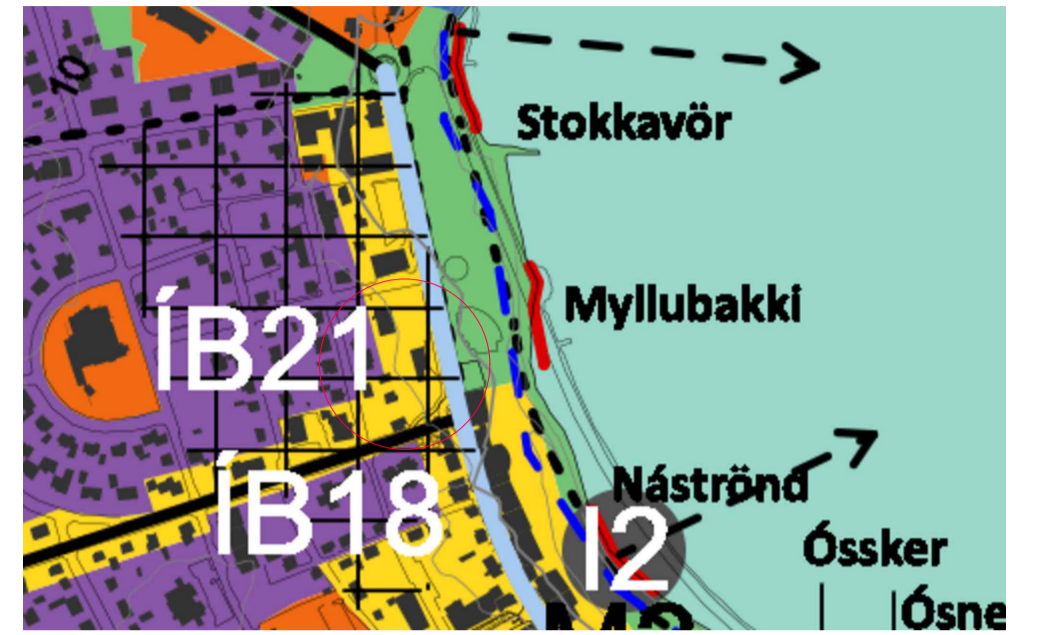


Breyting á deiliskiplagi, Hafnargata 12, Reykjanesbær.



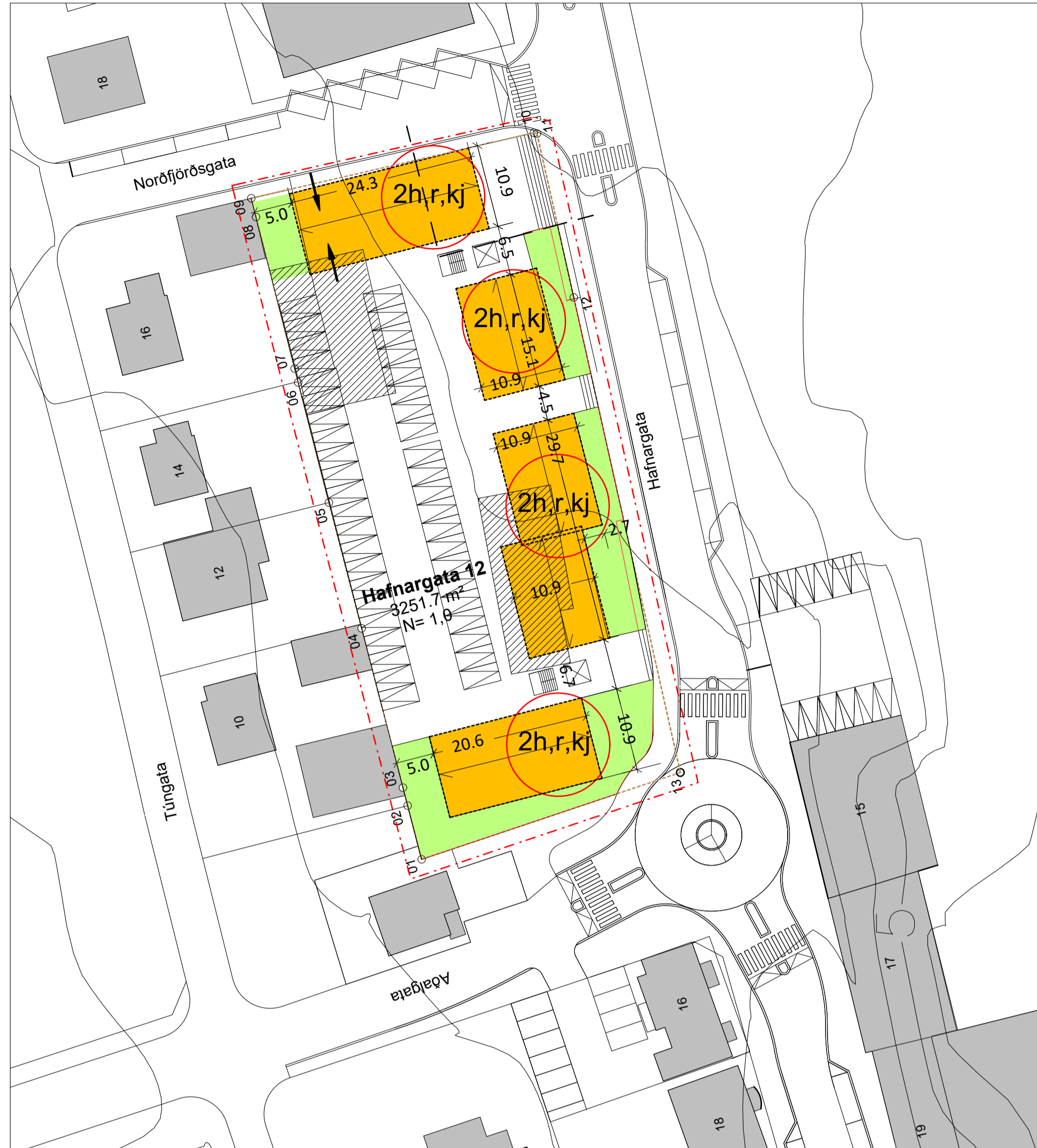
HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Bilakjallari
- Afmörkun Kvaðar um almenna gönguleið á lóð (Torg)
- Veggur á lóðarmörkum hámark 1.1m yfir gölfkóta hátt
- Byggingarreitur ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Niðurrif
- Grænt svæði
- Innkeyrsla
- Mænisstefna



Afstöðumynd - Fyrir breytingu, samþykkt 01.09.2020, Mkv. 1:500



Afstöðumynd - 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 m.a.: „Á milli Grófarinnar og Nesvallar hefur verið meginþingi verslunar og þjónustu. Hafnargatan hefur verið aðalmiðbæjargata bæjarins. Þróunarmöguleikar líllega miðbæjarumhverfis eru góðir. Lögð er áhersla á að styrkja skólið 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 rýmsfrekum verslunum. Hæðir húsa 3 - 5". Núverandi bygginarmagn er um 32.000m², leyfilegt er 60.500m². Til viðmiðunar er nýtingarhlutfæli á Hafnargötu allt að 2,53N.

Í gildi er deiliskipulag Hafnargata 12, samþykkt 01.09.2020. Með gildistöku breytts deiliskipulags fellur út núgildandi deiliskipulag fyrir Hafnargötu 12.

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

AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆDIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðinni Hafnargata 12 sem liggur að Aðalgötu til suðurs, Hafnargötu til austurs, Norðfjörðsgötu til norðurs og Tungötu til vesturs. Mörk deiliskipulagssvæðis koma fram á deiliskipulagssupplátt. Heildarstærð þessa er um 0,33 ha. Núverandi aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hafnargötu og Norðfjörðsgötu.

ÁSTÆÐA DEILISKIPULAGS BREYTINGAR

Gildandi deiliskipulag gefur ekki ekkri möguleika að útbúa samþykktan fjölda íbúða á reitnum, nema með bilakjallara nýrð á lóð. Breytingatillagan gerir ráð fyrir að mögulegt er koma fyrir samþykktum fjölda íbúða án bilakjallara. Í stað bilakjallara er öllum bílastæðum komið fyrir ofanjarðar í afköðu porti vestanmegin við byggingar á reitnum.

HELSTU BREYTINGAR

Byggingarreitur bilakjallara er tekinn út, byggingarreitur húsa fá minniháttar tilfærslu til að koma ofanjarðar bílastæðum fyrir, innkeyrsla inná lóðina færð frá Hafnargötu á Norðfjörðsgötu.

NÝJR SKILMÁLAR

- Bílastæði á lóð verða staðsett ofanjarðar í stað bilakjallara
- Bílastæðafjöldi á íbúð með tveimur svefnherbergjum verður 1.5 í stað 1.4 og íbúð með einu svefnherbergi verður 1 í stað 1.4.
- Innkeyrsla lóðar er frá Norðfjörðsgötu í stað Hafnargötu (í samræmi við umferðagreiningu unnin af VSO dags 27.09.2018)
- Lóðarveggur við lóðarmörk Hafnargötu má vera að hámarki 1.1m há frá gölfkóta fyrstu hæðar, Lóðarveggur við Aðalgötu má vera að hámarki 1.1m há frá kóta nærliggjandi lóðar. Gera verður upplöð við vegg í samræmi við línu lóðarveggs í uppdrætti. Minniháttar frávik upplöðar er heimil með samþykki skipulagshönnuða, án breytingu á deiliskipulagi.
- Klæðningar húsa skulu vera vandaðar og endurspegla umhverfið. Vei fyrirborfina er frjálst, svo framanlegja að það uppfylli þau skilyrði.
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Skýringarmynd - séð frá minnisvarða neðan Hafnargötu

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 _____ 2020.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

Hafnargata 12, 230 Reykjanesbær		101
Jón Steinn Einarsson kt.270976-3609 tlf		
A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ISGRAF Hnitakerfi: ISN 93
Deiliskipulagssuppláttur, Greinagerð		Deiliskipulagsbreyting

mkv. 1:500
20.05.2021