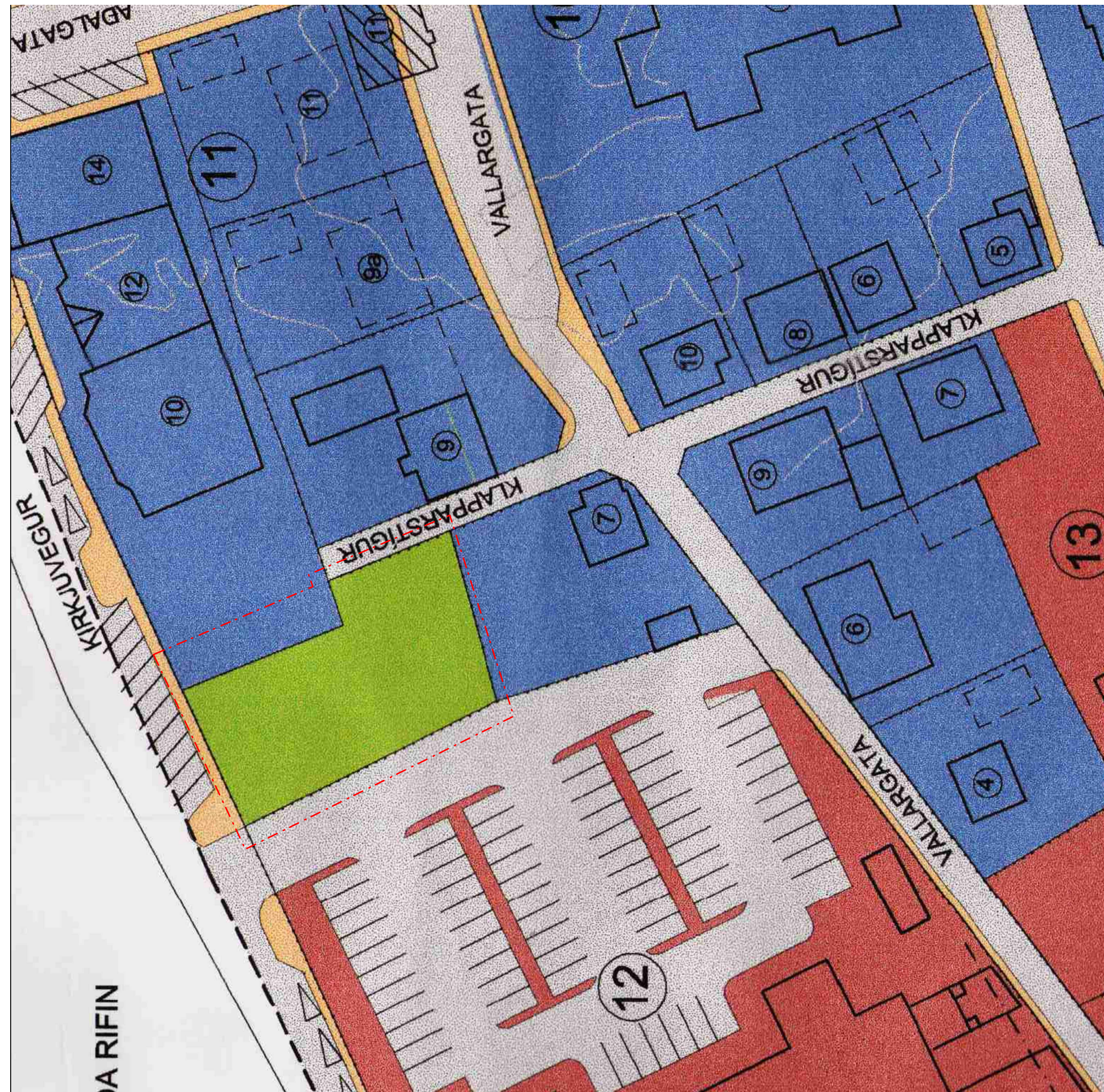
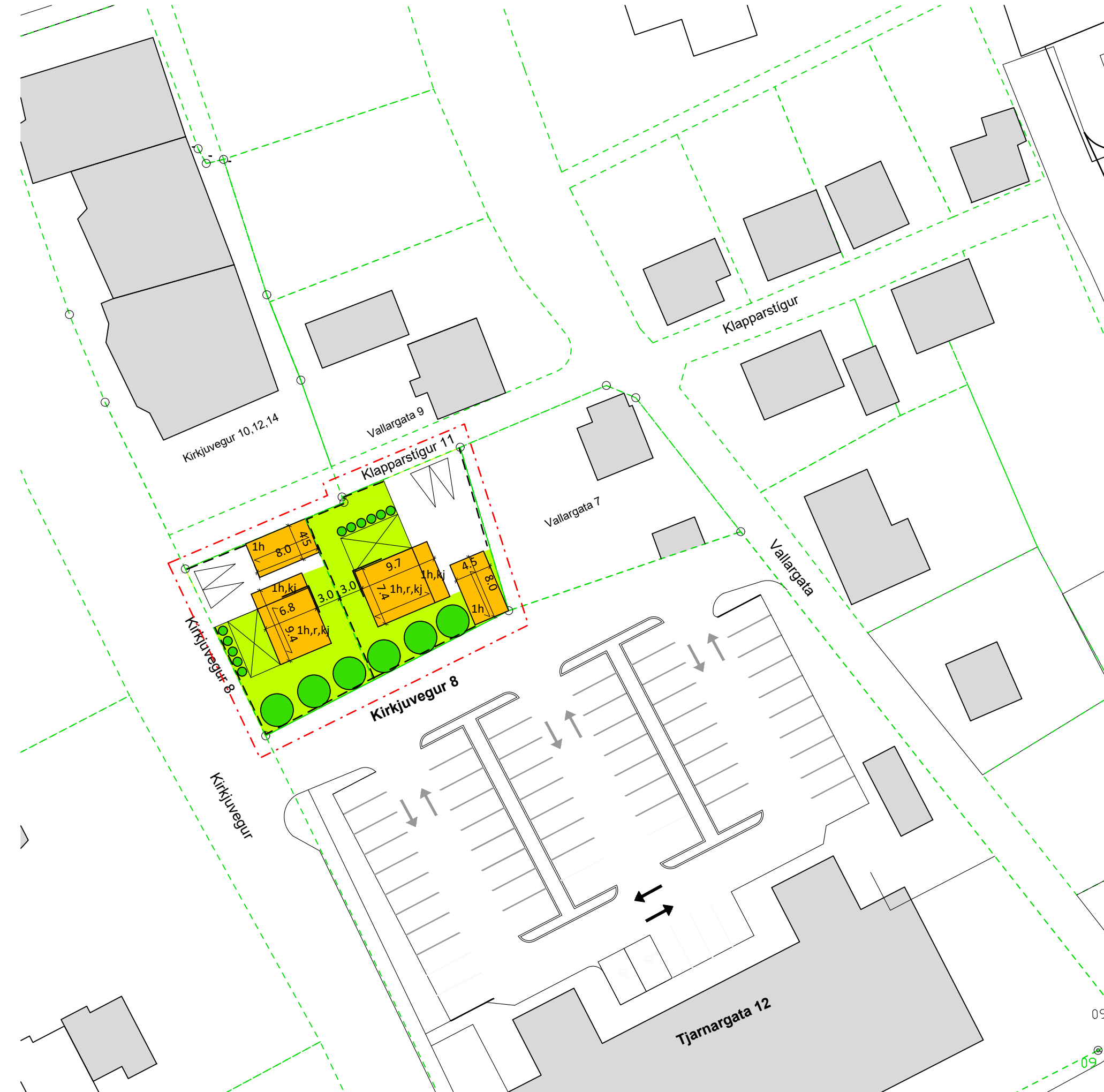


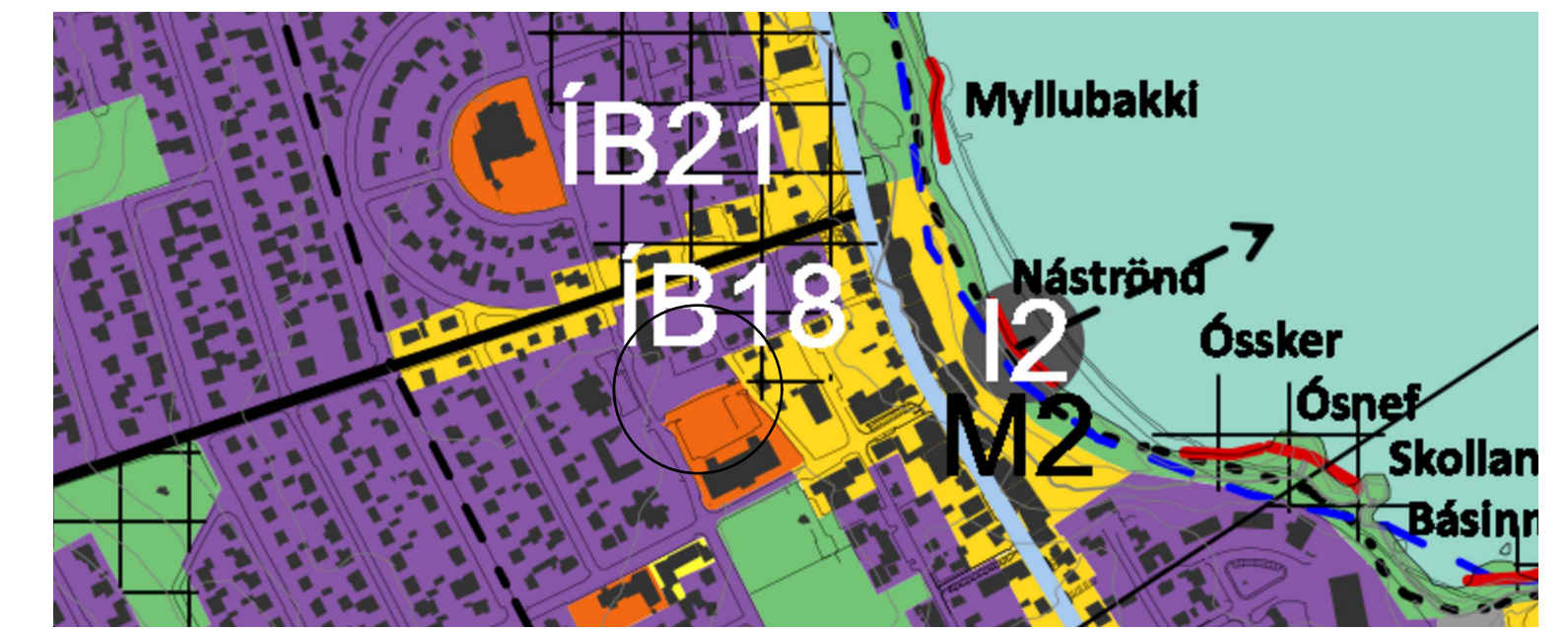
BREYTING Á DEILISKIPLAGI, KIRKJUVEGUR 8 REYKJANESBÆR.



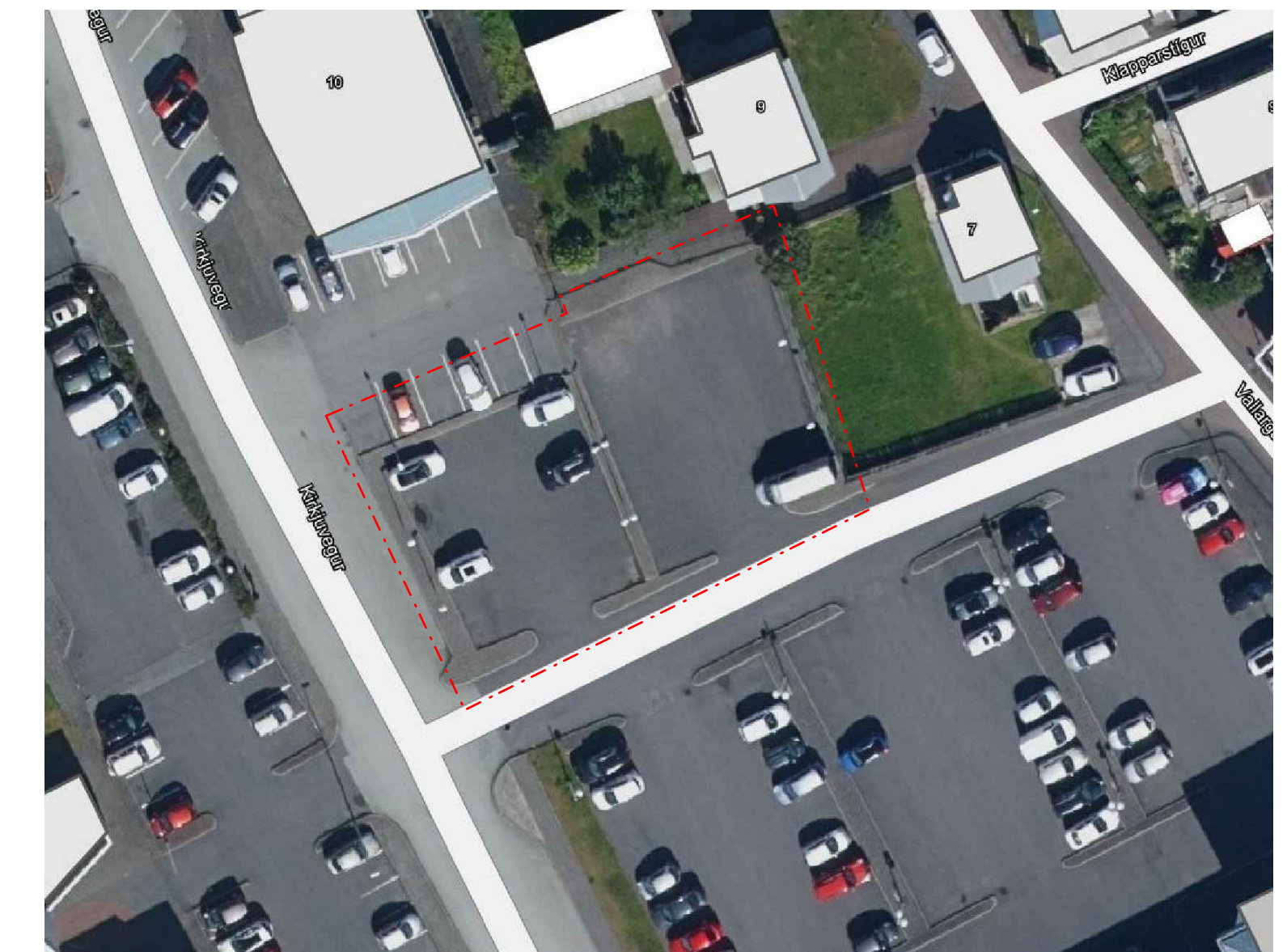
DEILISKIPLAGSUPPRÁTTUR - SAMÞYKKT 01.02.2000
MKV. 1:500



DEILISKIPLAGSUPPRÁTTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030



LOFTMYND - NÚVERANDI ÁSTAND

GREINAGERÐ

Almennt:
Markmið deiliskiplagstillögunar er að útbúa tvær íbúðarlóðir úr núverandi lóð Kirkjuvegur 8, fyrir fríðaðar byggingar, sem er verið að flytja frá Hafnargötu 22 og 24. Lóðirnar eru hugsaðar sem áframhald eldri byggðar við Klapparstíg og Vallargötu. Lóðirnar munu styrkja útjaður eldri byggðar og skapa skýrari línur í umhverfinu.

Forsaga:
16.08.2019 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði að veita heimild að flytja hús á Hafnargötu 22 og 24 með þeim fyrirvara að deiliskiplagið "Hafnargata 22-28, Klapparstígur 3-5 og Tjarnargata 2", sem er vinnslu yrði samþykkt. En sú deiliskiplagsbreyting gerir ráð fyrir flutning H22 og 24.

Skipulag:
Deiliskiplagsvinna er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2015-2030. Í aðalskipulagi Reykjanæsbæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem íbúðarsvæði (IB).

Í greiningerð aðalskipulags, 5.2.1 þéttlingarsvæði (IB og M) segir ma.: „Áhersla er lögð íbúðarbyggð á svæðum þar sem þegar hafa verið byggðir upp innviðir og innan núverandi bæjarmarka. Slík uppbygging er til þess fallin að nýta betur þau innviði sem þegar hefur verið fjárfest í og stuðla að skynsamlegri nýtingu lands og annarra auðlinda.“

Núverandi ástand:
Skipulagsvæðið afmarkast af Kirkjuveg, Klapparstíg og Vallargötu. Lóðin er malbikuð og er hluti af bílastæðum fyrir Tjarnargötu 12 (Ráðhús Reykjanæsbæjar). Samkvæmt gildandi deiliskiplagi er lóðin skilgreind sem grænt svæði. Svæðið í kring einkennist af húsum af ýmsum stærðum og gerðum, byggðum á mismunandi tíma. Við Klapparstíg og Vallargötu eru eldri íbúðarhús á 1-2 hæðum, risi og kjallara, byggð á árunum 1930-1932 úr timbri eða steinsteypu. Við Kirkjuveg eru allt að þrjú hús byggð á steinsteyptar byggingar frá 1980-2000. Stærð skipulagsvæðis er 771,5m².

Markmið fyrir deiliskiplagstillögu:
Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjanæsbæjar 2015-2030. Þar má helst nefna:

- Að þetta byggð, sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.
- Leggja ríka áherslu á hönnun bæjarrýmis, yfirbragð hverfa og bygginga.
- Að endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt.
- Að vinna með séreikenni svæðisins og styrkja uppbyggingu.
- Að skapa lífandi og skemmtilegan miðbæ.

Skilmálar:
Lóð Kirkjuvegur 8, grænt svæði skv. gildandi deiliskiplagi, verður að tveim íbúðarlóðum (IB skv. aðalskipulagi), Kirkjuvegur 8 og Klapparstígur 11 með aðkomu frá Kirkjuveg og Klapparstíg.

Núverandi byggingar á H22-24 verða fluttar á nýjar lóðir Hafnargata 22 á Kirkjuveg 8 og Hafnargata 24 á Klapparstíg 11, skv. samþykkt USK. 16.08.2019. Flutningur húsanna er háður umsögn Minjastofnunar Íslands.

Gert er ráð fyrir að hús standi á hálfniðurgrofnum kjallara, og heimilt er að reisa nýtt anddyri með kjallara og einni hæð fyrir nýjan aðalinnangang milli bílskúrs og húss, útlit er háð umsögn Minjastofnunar Íslands. Hámarkshæð sökkulvegga ofanjarðar er 1,5m.

Heimilt er reisa bílskúr á einni hæð við hlið húss. Bílskúr skal vera í sama útliti og ytri efnum og uppert húsið. Þakform er mænispak, sjá stefnu á uppdrætti. Hámarkshæð útvegga 2,8m, þakhalli lámark 14 gráður.

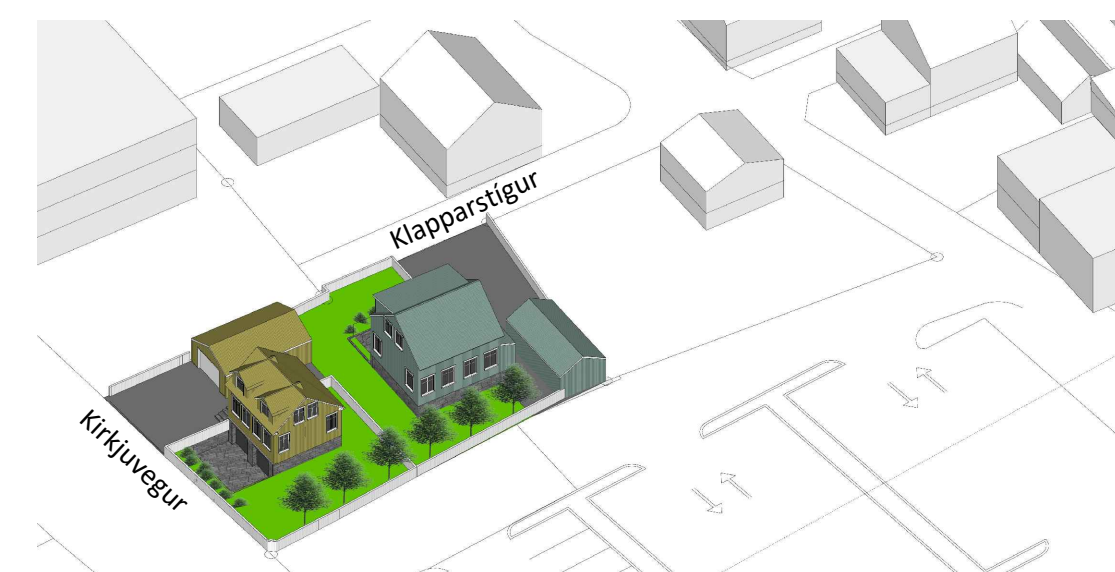
Heimilt er að vera með niðurgrofnuð sólþaki eins og sýndur er á uppdrætti, dheimilt er að hafa skjólveggi eða girðingu um hann hærri en umliggjandi girðing á lóðarmörkum.

Gera skal ráð fyrir vönduðu yfirborðsfrágangi og víðeigandi lýsingu við innkeyrslu. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð auk sorppengislu.

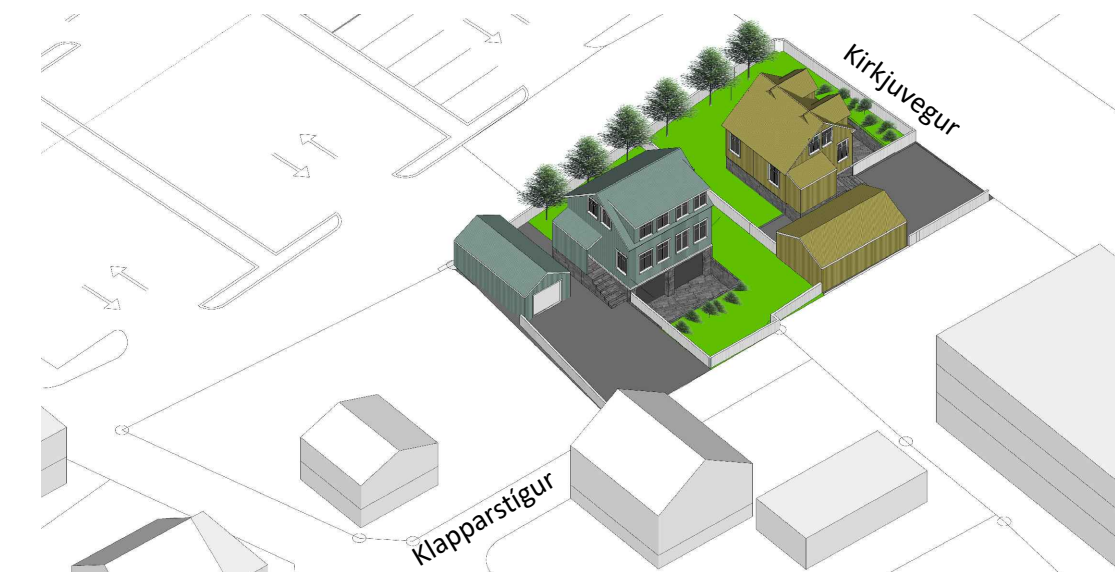
Gera skal viðráðandi ráðstafanir varðandi mögulegar sambrunahættu vegna fjarlægðar milli húsnanna.

Kvöð er á að reisa léttu girðingu við lóðarmörk eins og sýnt er á uppdrætti. Hæð girðingar skal ekki vera hærri en 1m og skal útlit hennar taka viðmið af byggingarstíl hússins.

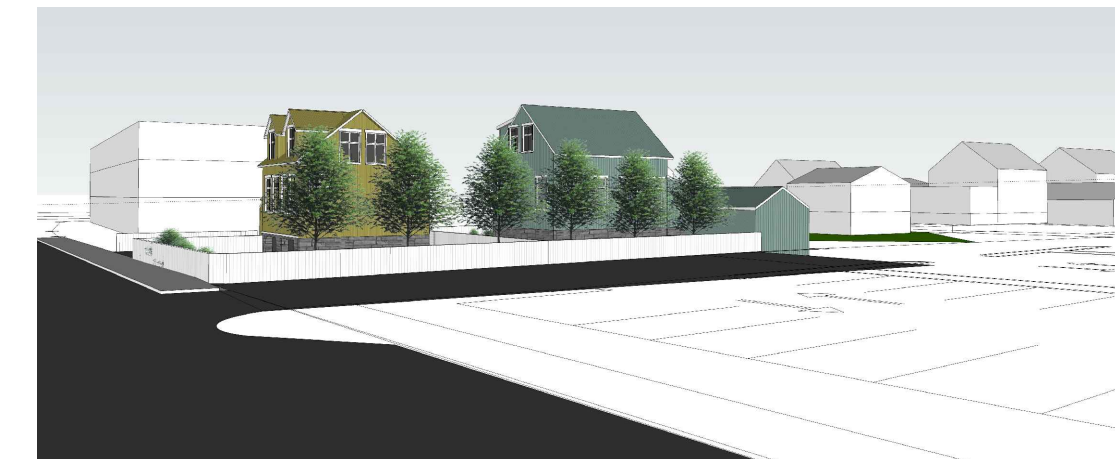
Kvöð er um trjágróður innan lóðar skv. uppdrætti.



SKÝRINGARMYND 1



SKÝRINGARMYND 2



ÁSYND - SÉÐ FRÁ KIRKJUVEGI

SKÝRINGAR

- Deiliskiplagsuppráttur - Tillaga
- Deiliskiplagsmörk
 - Byggingarreitir
 - Lóðarmörk
 - kvöð um grindverk, hæð 0,5-1m
 - Bindandi byggingarlína eldra húss
 - Kvöð um aðkoma vegna viðhalds
 - Byggingarreitir ofanjarðar
 - Núverandi byggingar
 - Kvöð um mænissstefnu
 - Fjöldi hæða
 - Kvöð um innangang
 - Bílastæði
 - Kvöð um Gróður
 - Kvöð um Tré
 - Staðsetning niðurgrofnuð sólþaki
- kj, 1h, r

Deiliskiplagsuppráttur - Eldra skipulag

- Miðbæjarsvæði
- Íbúðarsvæði
- Gangstéttar
- Götur og bílastæði utan einkalóða
- Byggingarlína 1.hæðar
- Byggingarlína 2.hæðar
- lóðarmörk
- Gömul lóðarmörk
- Opin græn svæði



ELDRI GÖTUMYND AF H22, H24

Deiliskiplagsbreyting 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 deiliskiplagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

| | | |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------|
| ÚTG. DAGS | TEKNI. SKÝRING / BREYTING | SAMR. DAGS |
| Kirkjuvegur 8, 230 Reykjanæsbær | | 101_01 |
| JeES arkitektar | | |
| A1 | Hönnun: JSE | Kortagrunnur: ISGRAF |
| Skipulagsuppráttur, greinagerð | | Hnitakerfi: ISN 93 |
| Deiliskiplagsbreyting | | |

mkv. 1:500
14.04.2021