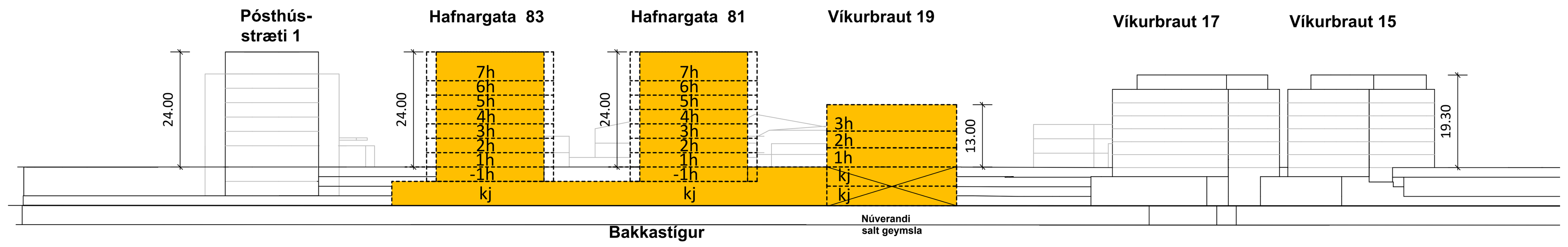
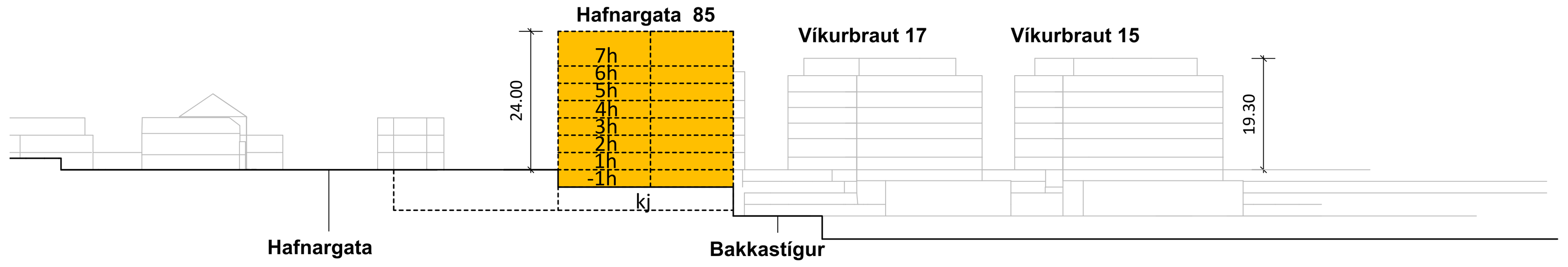
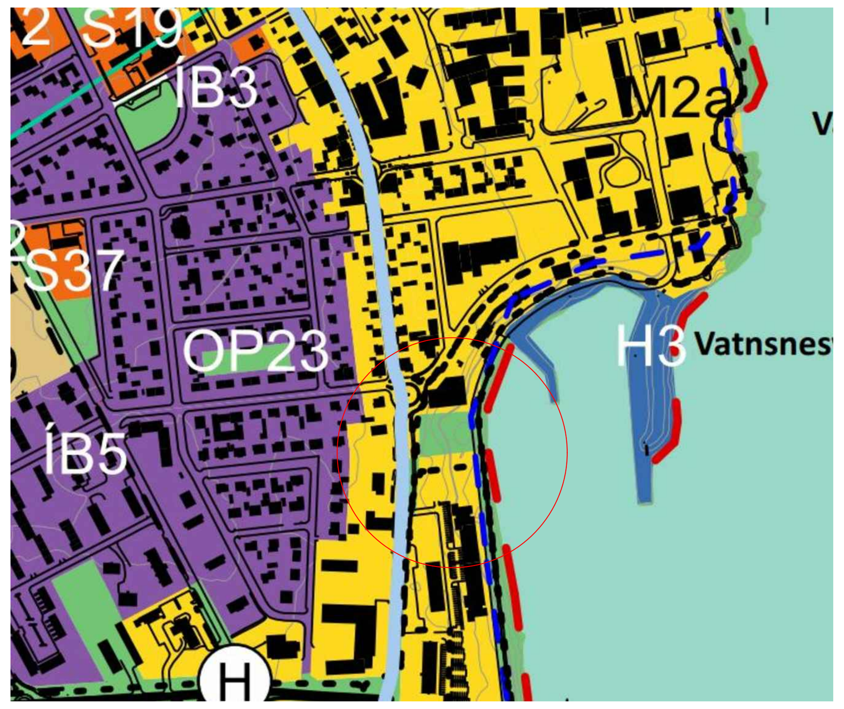
Breyting á deiliskipiplagi Njarðarbraut, Hafnargata og Víkurbraut, Reykjanesbær.



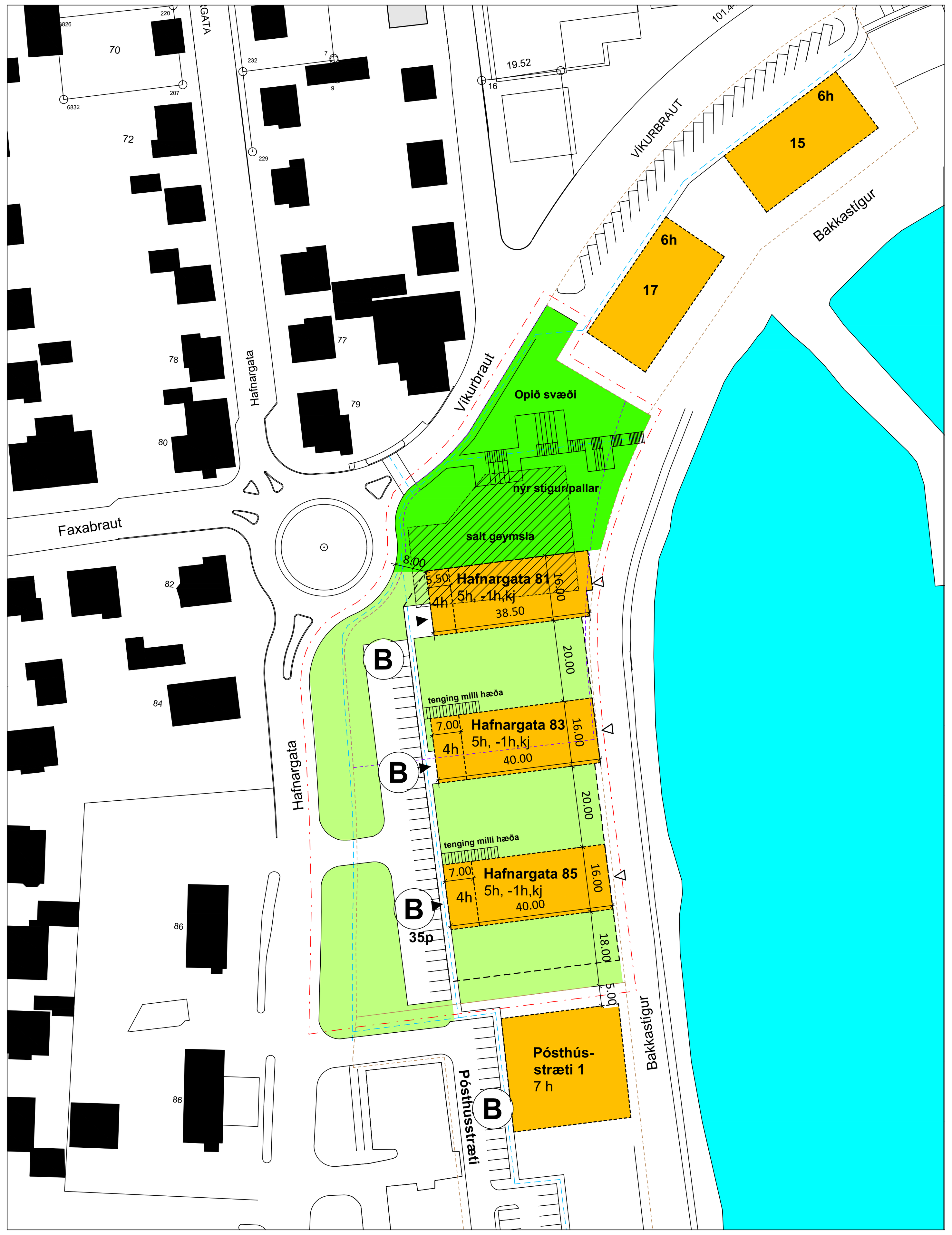
Sneiðmynd A, eftir breytingu
Mkv. 1:1000



Sneiðmynd B, eftir breytingu
Mkv. 1:1000



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035



Afstöðumynd - Fyrir breytingu, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 16.4.2019
Mkv. 1:1000

Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:1000

GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjanesnæjar 2020-2035 er deiliskipulagsvæðið á miðsvæði M. Í gildi er deiliskipulag fyrir Njarðarbraut, Hafnargötu og Víkurbraut, samþykkt 16.4.2019. 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 Pósthússtræti til suðurs, Hafnargötu til vesturs, Víkurbraut til norðurs og Bakkastígs til austurs. Mörk deiliskipulagsvæðis koma fram á deiliskipulagsuppdrætti. Heildarstærð þess er um 0,87 ha. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hafnargötu, Víkurbraut og Bakkastíg.

LÓÐ

Stærð lóðar Hafnargata 81-83 er 8660m2.

MARKMIÐ DEILISKIPULAGS

Í gildandi deiliskipulagstillögu er lagt upp með að fjarlægja núverandi saltgeymslu og reisa þrjú háhýsi á lóðinni. Breytingin felst í að halda saltgeymslunni sem þjónustuhúsnæði og reisa tvö háhýsi á lóðinni.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Helstu breytingar:

-Niðurrif saltgeymslunar fellur niður

-Heimilaðar er þrjár hæðir fyrir þjónustu- og verslunarhúsnæði ofaná saltgeymsluna

-Nýbygging tveggja 7.hæða fjölbýlishúsa, í stað þriggja 5.hæða

-Breytingu á götuheiti lóðar úr Hafnargötu 81, 83 og 85 í Hafnargata 81,83 og Víkurbraut 19

ALMENNIR SKILMÁLAR

Almennir skilmálar haldast óbreyttir úr gildandi deiliskipulagi, samþykkt 16.4.2019.

Gólfkóti neðstu hæðar skal ekki fara neðar en áætlaður lámarkskóti við Keflavíkurhöfn vegna flóðarhættu.

SÉRÁKVÆÐI

Hafnargata 81, 83 og Víkurbraut 19:

Aðkoma: Aðkoma að lóð er frá Hafnargötu og aðkoma að bílageymslu frá Hafnargötu og Bakkastíg.

Notkun: Íbúðir, þjónusta og verslun

Lóðarstærð: 8660m2.

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,62 (áður 1,60), neðarjarðar 0,90 (áður 0,50), alls 2,52 (áður 2,1).

Fjöldi íbúða: Samtals 84 íbúðir (áður 81 íbúð)

Húsagerðir: Tvö fjölbýlishús með bílgeymslu neðanjarðar og eitt þjónustu- og verslunarhúsnæði á þrem hæðum ofaná núverandi salt geymslur. Sjöunda hæð fjölbýlishúsa skal vera inndregin að lámarki 2 metra frá Hafnargötu. Svalir mega ná út fyrir byggingarreit, auk minniháttar byggingarhlutar ss. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur.

Hæð bygginga: 7 hæðir, garðhæð (-1.h) og bílageymsla neðanjarðar. Sjá sneiðmyndir til skýringar.

Bílastæði: 1,8 stæði/íbúð (sama og Víkurabraut 15-17) og eitt stæði á hverja 50m2 þjónustu- og verslunarhúsnæði.

Lóðarfrágangur: Þar sem mikill hæðarmunur er innan lóðar skal vanda sérstaklega til frágangs. Heimilt er að taka upp hæðarmun með stoðveggjum. Gera skal ráð fyrir björgunarsvæði á lóð og tryggja óhindrað aðgengi að því. Lögð skal vera áhersla að viðhalda óskertum sjónás frá Faxabraut að sjó. Vanda skal allan frágang að Bakkastíg.

Kvaðir á lóð: Kvöð er um almenna gönguleið meðfram bílastæðum að opnu svæði vestan lóðar og frjálst aðgengi almennings um norðurhluta lóðar.

Umferðamál: Gera skal ráð fyrir allt að 5m opnu öryggissvæði framan innakstur bílakjallara við Bakkastíg. Endanleg hönnun vegtengingar bílastæða við Hafnargötuna skal taka viðmið af umferðahönnun svæðisins sem gerð verður á vegum Reykjanesbæjar.

Vanda skal sérstaklega til við arkitektahönnun mannvirkja á lóð í formmáli og efnisvali, sem samsvarar mikilvægi staðsetningar þeirra og skal hönnun útlits húsanna og svæðisins vera lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð, ráðið getur sótt sér arkitekt sem álitsgjafa ef þörf krefst, áður en formlega er sótt um byggingarleyfi. Lögð skal vera áhersla um að fyrsta hæð þjónustu- og verslunarhúsnæðis sé eins opin (gegnsæ) eins og mögulegt er.

OPIÐ SVÆÐI MILLI HAFNARGÖTU OG BAKKASTÍGS

Áhersla er lögð á að viðhalda tengslum milli bæjar og hafnar og sjónása frá Faxabraut að sjó. Lóðareiganda er skylt að útbúa göngutengingu mili Víkurbrautar 17 og 19 frá Víkurbraut niður á höfn og útbúa opna svæðið aðlagandi fyrir aðkomu bæjarbúa, frágangur og útlit opna svæðisins skal vera lagt fyrir umhverfis- og skipulagsnefnd, áður en formlega er sótt um byggingarleyfi.

SKÝRINGAR

— · — · —	Deiliskipulagsmörk
- - - - - -	Byggingarreitur
- - - - - -	Lóðarmörk
— — — —	Bílakjallari
- - - - - -	Kvöð um almenna gönguleið um lóð
35p	Fjöldi bílastæða
Ⓑ	Kvöð um aðgengi að björgunarsvæði
(orange)	Byggingarreitur ofanjarðar
(black)	Núverandi byggingar
(green)	Grænt svæði / Opið svæði
▶	Inngangur
▷	Innkeyrsla

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 _____ 2018. ___________

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGS. TEIKN.SKÝRING / BREYTING SAMÞ. DAGS.

mkv.1:1000	16.06.2021	Hafnargata 81,83 og Víkurbraut 19, 230 Reykjanesbær	101_01
		Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 faí — JeES arkitektar	
		A1 — Hönnun: JSE — Kortagrunnur: ÍSGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsuppdráttur, Sneiðmyndir, Greinagerð	Deiliskipulagsbreyting