

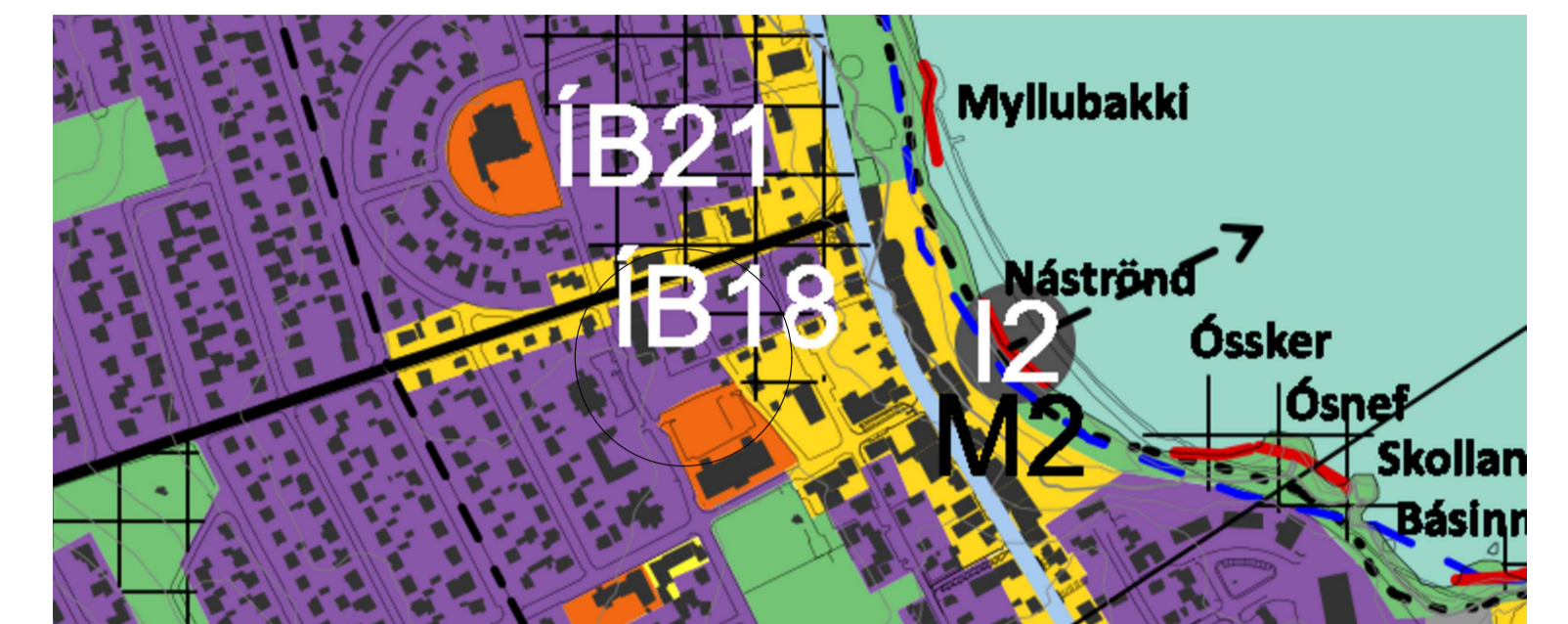
BREYTING Á DEILISKIPLAGI - VALLARGATA, KLAPPARSTÍGUR OG KIRKJUVEGUR, REYKJANESBÆR.



DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR - SAMSETT, SAMÞYKKT 01.02.2000 / 24.08.2021
MKV. 1:500



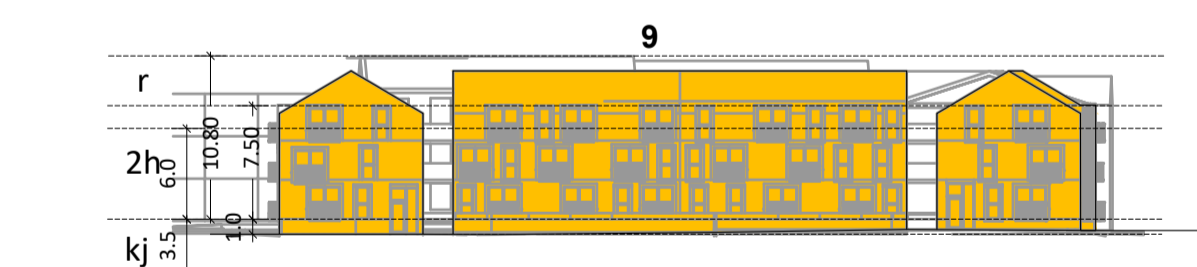
DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500



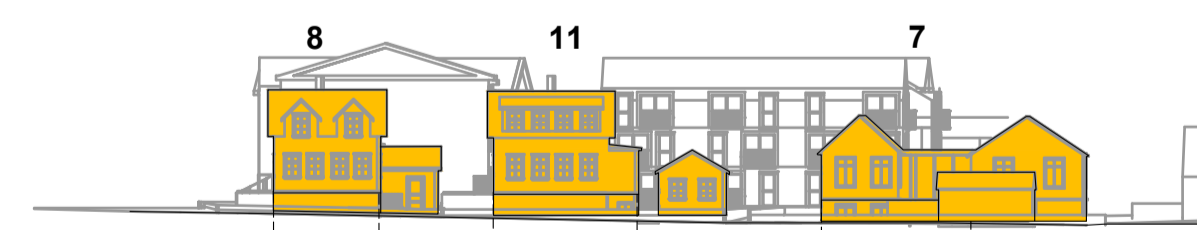
HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035



LOFTMYND - NÚVERANDI ÁSTAND



SNEIÐMYND - A, EFTIR BREYTINGU, MKV. 1:500



SNEIÐMYND - B, EFTIR BREYTINGU, MKV. 1:500

SKÝRINGAR

- - - Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitir
- - - Lóðarmörk
- - - Kvöð um grindverk, hæð 0,5-1m
- - - Kvöð um gönguleið
- Byggingarreitir ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Íbúðarsvæði, skipulag 01.02.2000
- Niðurrif /Flutningur
- Byggingarreitir - svalir/svalagangur
- Kvöð um mænistefnu
- Fjöldi hæða
- Kvöð um inngang
- Kvöð um innkeyrslu bilageymslu
- Bilastæði
- Kvöð um Gróður
- Kvöð um Tré

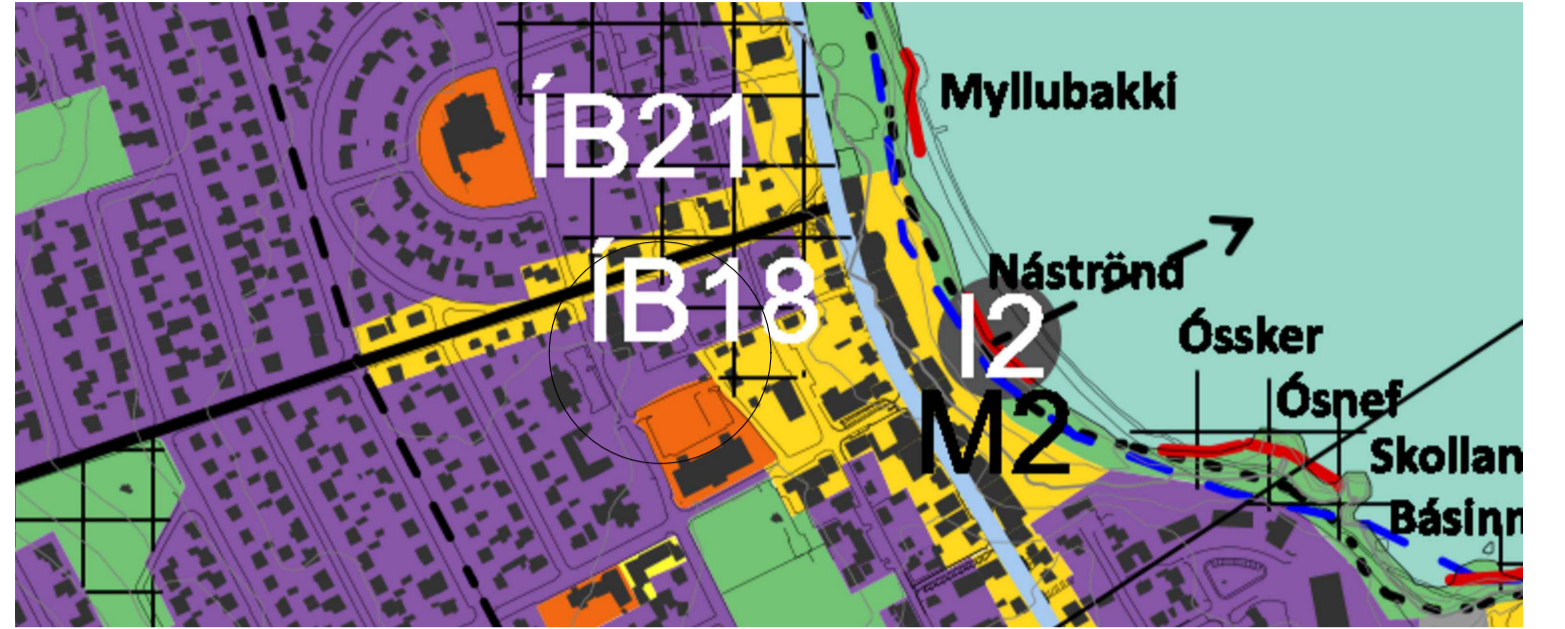
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá

_____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2023.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGS: TERNASKÝRNING / BREYTING SAMR. DAGS:

BREYTING Á DEILISKIPLAGI - VALLARGATA, KLAPPARSTÍGUR OG KIRKJUVEGUR, REYKJANESBÆR.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035

GREINAGERÐ

Almennt:

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að skapa nýtt heildstætt umhverfi íbúðarhúsa í nánd við elsta hluta Reykjanestæðar, með sameiningu lóðanna Vallargata 9, 9a og 11 fyrir samsett fjölbýlishús með bilakjallara, færa eldra hluta íbúðarhúsnáðs á Vallargötu 9 á lóðina Vallargata 7 og styrkja Klapparstíg með göngutengingu frá Kirkjuvegi niður að Hafnargötu. Auk þess verða gerðar minniháttar breytingar á gildandi deiliskipulagi á lóðunum Kirkjuvegur 8 og Klapparstígur 11, sem felst í breytingu fyrirkomulags húsnáðs innan lóðar, til að skapa samræmi og heildstæða ásynd húsbýgginga innan skipulagssvæðisins.

Skipulagsupprætti er skipt niður á tvö blöð:
-blað 101, upprætti af núverandi ástandi og breytingu.
-blað 102, greinagerð og skýringarmyndir.

Skipulag:

Deiliskipulagsvinna er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2020-2035. Í aðalskipulagi Reykjanestæðar er landnotkun svæðisins skilgreind sem íbúðarsvæði (ÍB).

Í greingerð aðalskipulags, 5.2.1 Þéttingarsvæði (ÍB og M) segir ma.: „Áhersla er lögð íbúðarbyggð á svæðum þar sem þegar hafa verið byggð upp innviðir og innan núverandi bæjarmarka. Slík uppbygging er til þess fallin að nýta betur þau innviðir sem þegar hefur verið fjárfest í og stuðlar að skynsamlegri nýtingu lands og annarra auðinda.“

Deiliskipulög í gildi innan skipulagsmarka:

-**Gamli bærin í Keflavík, deiliskipulag**, samþykkt 01.02.2000. Skipulagið nær yfir allt eldra hverfið, Skipulagsförmúkin nær yfir reit 11 - Kirkjuveg 10,12,14, og Vallargötu 7,9,9a,11.

Reitur 11, er skilgreindur sem íbúðarreitur bæði fjölbýli og einbýli. Gert var ráð fyrir tveim nýjum nýjum lóðum nr. 9a og 11 við Vallargötu.

-**Kirkjuvegur 8, deiliskipulag**, samþykkt 24.08.2023. Skipulagið nær yfir Kirkjuveg 8 og Klapparstíg 11.

Núverandi byggingar á H22-24 verða fluttar á nýjar lóðir Hafnargata 22 á Kirkjuveg 8 og Hafnargata 24 á Klapparstíg 11. Gert er ráð fyrir að húsin standi á hálfniðurgrofnum kjallara, og heimilt er að reisa nýtt anddyri með kjallara og einni hæð fyrir nýjan aðalinnangang milli bílskúrs og húss. Heimilt er reisa bílskúr á einni hæð við hlíð húss.

Núverandi ástand:

Skipulagssvæðið afmarkast af Aðalgötu, Kirkjuveg, Vallargötu og Klapparstíg. Samkvæmt gildandi deiliskipulögum eru lóðirnar skilgreindar sem íbúðarsvæði. Svæðið í kring einkennist af húsum af ýmsum stærðum og gerðum, byggðum á mismunandi tíma. Við Vallargötu eru tvö eldri einbýlishús á einni hæð, risi og kjallara, byggð á árunum 1906 og 1920 úr timbri og steinsteypu. Aðrar lóðir við Vallargötu eru óbyggðar. Við Kirkjuveg er þrjúgjörð hæða steinsteypt fjölbýlishús frá 1991. Stærð skipulagssvæðis er um 5500m².

Markmið deiliskipulagstillögu:

Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjanestæðar 2020-2035. Þar má helst nefna:

- Að þétta 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 séreinkenni svæðisins og styrkja uppbyggingu.
- Að skapa lífandi og skemmtilegan miðbæ.

Gildandi skilmálar:

-Gamli bærin í Keflavík, deiliskipulag, samþykkt 01.02.2000.

Reitur 11, er skilgreindur sem íbúðarreitur bæði fjölbýli og einbýli. Gert er ráð fyrir tveim nýjum nýjum lóðum nr. 9a og 11 við Vallargötu.

-Kirkjuvegur 8, deiliskipulag, samþykkt 24.08.2023.

Lóð Kirkjuvegur 8, grænt svæði skv. gildandi deiliskipulagi, verður að tveim íbúðarlóðum (ÍB 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 húsnáðs er háður umsögn Minjastofnunar Íslands.

Gert er ráð fyrir að húsin 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. Hámarks hæð sökkuvegja ofanjarðar er 1,5m.

Heimilt er reisa bílskúr á einni hæð við hlíð húss. Bílskúr skal vera í sama útliti og ytri efnun og uppgerð húsið. Þakform er mænispak, sjá stefnu á upprætti. Hámarks hæð útvegja 2,8m, þakhalli lámark 14 gráður.

Heimilt er að vera með niðurgrofnu sölþall, óheimilt er að hafa skjólveggi eða girðingu um hann hæri en umliggjandi girðing á lóðarmörkum.

Gera skal ráð fyrir vönduðu yfirborðsfrágangi og viðeigandi lýsingu við innkeyrslu. Gert er ráð fyrir tveimur bilastæðum á lóð auk sorpgeymslu.

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

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

Kvöð er um trjágróður innan lóðar skv. upprætti.

Umhverfisमत:

Áætlað er að fyrirhugaðar breytingar hafi jákvæð áhrif á aðliggjandi svæði. Með breytingunni verður ásynd miðbæjarins og nærliggjandi hverfis bætt með að þétta og byggja í svipuðum kvarða og ásynd og nærliggjandi hverfi. Klapparstígur fær tengingu frá Kirkjuvegi niður á Hafnargötu, ásynd eldra hverfis verður styrkt, með endurbýggingu á tveimur eldri íbúðarhúsum H22 og H24 á Kirkjuvegi 8/Klapparstíg 11 og með flutning eldra hluta Vallargötu 9 yfir á lóð Vallargata 7. Umferð bíla að íbúðum fjölbýlis er þess háttá að hún hefur minniháttar áhrif á íbúa, þar sem hún liggur um aðreir frá Aðalgötu að bilastæðahúsi án þess að auka umferð um Vallargötu eða Kirkjuveg.

SKÝRINGAMYNDIR



Skilmálar - Almennir skilmálar:

Það er markmið við uppbyggingu reitsins að þétta byggð, styrkja götumyndir svæðisins, auka gæði og stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar. Fjölga litlum og meðalstórum íbúðum og bjóða uppá heilastætt umhverfi í samræmi við gróðu hverfi. Tryggja skal aðgengi fyrir alla og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

Samgöngur:

Gert er ráð fyrir óbreyttir bílaumferðar um svæðið. Bilastæði fyrir Vallargötu 9 eru í bilakjallara með aðkomu frá Aðalgötu og á bæjarlandi við Vallargötu. Önnur bilastæði verða innan lóða einbýlishúsa. Göngu- og hjólaíðaleiðir eru um Vallargötu og Klapparstíg til að tryggja gott flæði íbúa og gesta. Gerður er stigur við milli Vallargötu 7 og Klapparstígs 11 og kvöð um göngutengingu frá Klapparstíg yfir á Kirkjuveg. Gert er ráð fyrir einu bilastæði á íbúðir fjölbýlishús og tveimur við einbýli.

Landslags:

Leggja skal ríka áherslu á grænt umhverfi á svæðinu. Inngarður og græn merkt svæði Vallargötu 9 skulu vera þakinn gras, auk lóðir einbýlishúsa. Gera skal ráð fyrir gróðursetningu trjáa og lagróðri, meiringu bilastæða, sérstaklega vönduðum yfirborðsfrágangi og viðeigandi lýsingu á almenningsvæðinu, sem endurspeglar markmið deiliskipulagsins. Hluti göngustíga með kvöð um almenna umferð innan séreignaílóð verður á ábyrgð Reykjanestæðar.

Útfærslu bygginga:

Áhersla er lögð á að viðhalda mælikvarða staðarins, hvort sem um er að ræða viðbót við eldri hús eða nýbyggingar. Mikilvægt er að hafa samræmt yfirbragð til að skapa heildstæða ásynd.

Sorp:

Sorp er geymt í aflokuðum geymslum innan eignaloðs.

Skilmálar - Sérskilmálar:

Kirkjuvegur 10, 12, 14:

Núverandi hús og lóð eru óbreytt. Kvöð um gönguleið við norðurenda lóðar.

Lóð er 1534m².

Vallargata 9:

Núverandi einbýlishús á Vallargötu 9 er einlyft timburhús með kjallara og rishæð, byggt árið 1906. Gert er ráð fyrir að elsti hluti hússins verði fluttur á lóð Vallargötu 7, við hlíð núverandi einbýlishúss. Önnur mannríkin innan lóðar verða rifin. Lóðirnar Vallargata 9, 9a og 11 verða sameinaðar í Vallargötu 9. Heimilt verður að byggja fjölbýlishús að hámarki tvær hæðir og ris með allt að 36 íbúðum, 45-75m² að stærð. Bilakjallari er undir hluta lóðar, sjá upprátt. Heimilt er að hafa geymslu og tæknirými í bilakjallara. Framkvæmd vegna flutnings/niðurrifs núverandi húss er háð umsögn Minjastofnunar Íslands.

Hámarks hæð mænispak og þakkants frá gölfkóta 1.hæðar er MK=10.8m og PK=7.5m. Þakhalli verði frá 20-45 gráðum. Sjá mænistefnu á upprætti. Heimilt er að byggja port og kvísti. Kvístur mega ná út í útveg, en ekki fara yfir 80% af húsbreidd. Handrið og skjólveggir skulu vera gegnsæ og samræmd í efnisnotkun og útfærslu. Svalir skulu ekki vera djúpri en 1m, ekki er heimilt að þær séu sambyggðar við aðrar íbúðir sömu hæðar. Svalagangar skulu ekki ná útfyrir skilgreindan reit, en mega stækka inná byggingreit. Brunahönnun íbúðanna skal uppfylla öllum þeim skilyrðum sem þáttast við til að tryggja öryggi íbúanna. Lyftu/stigahús skulu vera staðsett innan bygginga svo ásynd þeirra hafi ekki áhrif frá götuhlið húsnáðs. Húsin skulu hafa mismunandi líti, en sami litur á vegg og þaki hvers húss. Vanda þarf klæðningu og frágang kringum glugga. Gluggar skulu vera gölfísiðir og gluggauppröðun skal vera með óreglulegu fyrirkomulagi milli hæða að mestu leyti. Þaksgægg, útstæðir gluggar og vindskelðar mega ná út fyrir byggingarreit, án þess að trufla gangandi umferð við byggingarnar. Heimilt er að reisa vegg vestanmegin á lóðarmörkum við Kirkjuveg 10,12,14, allt að 1m yfir gölfkóta fyrstu hæðar Vallargötu 9, auk hluta af austurhlíð lóðar, sjá upprátt, varðandi staðsetningu.

Lóð er 1788m². Nýtingarhlutfall ofanjarðar verður að hámarki 1.53N (í samræmi við Kirkjuveg 10,12,14) og neðarjarðar verður 0,8N, samanlagt 2,33N.

Vallargata 7:

Núverandi einbýlishús á Vallargötu 7 er einlyft timburhús með kjallara og rishæð, byggt árið 1920. Gert er ráð fyrir að elsti hluti hússins á Vallargötu 9 verði fluttur á nýjan kjallara á lóð Vallargötu 7, við hlíð núverandi einbýlishúss, með tenigbyggingu á einni hæð og kjallara á milli þeirra. Þak tenigbyggingar skal vera flatpak með lámarks þakhalli 1-40. Framkvæmd vegna flutnings/niðurrifs núverandi húsa er háð umsögn Minjastofnunar Íslands. Hámarks hæð sökkuvegja ofanjarðar er 1,5m.

Heimilt er reisa bílskúr á einni hæð við hlíð húss. Bílskúr skal vera í sama útliti og ytri efnun og uppgerð húsið. Þakform er mænispak, sjá stefnu á upprætti. Hámarks hæð útvegja bílskúrs er 2,8m, þakhalli lámark 14 gráður.

Heimilt er að vera með niðurgrofnu sölþall, óheimilt er að hafa skjólveggi eða girðingu um hann hæri en umliggjandi girðing á lóðarmörkum.

Gera skal ráð fyrir vönduðu yfirborðsfrágangi og viðeigandi lýsingu við innkeyrslu. Gert er ráð fyrir tveimur bilastæðum á lóð auk sorpgeymslu.

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

Kvöð er á að reisa léttu girðingu við lóðarmörk eins og sýnt er á upprætti. Hæð girðingar skal ekki vera hæri en 1m og skal útlit hennar taka viðmið af byggingarstil hússins. Kvöð er um trjágróður innan lóðar skv. upprætti.

Lóð er 522m². Nýtingarhlutfall verður að hámarki 0.65N.

Klapparstígur 11:

Skilmálar gildandi deiliskipulags, samþykkt 24.08.2023 verða óbreyttir, fyrir utan fræmkvæmdahluta húsnáðs. Heimilt er að endurbýggja húsin í samræmi við eldri hús, heimild er þó háð yfirferð og samþykki Minjastofnunar Íslands.

Lóð er 426m².

Kirkjuvegur 8:

Skilmálar gildandi deiliskipulags, samþykkt 24.08.2023 verða óbreyttir, fyrir utan fræmkvæmdahluta húsnáðs. Heimilt er að endurbýggja húsin í samræmi við eldri hús, heimild er þó háð yfirferð og samþykki Minjastofnunar Íslands.

Lóð er 345m².

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: TEKNSKÝRNING / BREYTING SAMR. DAGS:

m.h.v. 1500 28.04.2023	Vallargata, Klapparstígur, Kirkjuvegur, 230 Reykjan. b. 102_01		
	JeES arkitektar		
	A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ISGRAF

Skipulagsuppráttur, greinagerð Deiliskipulagsbreyting