

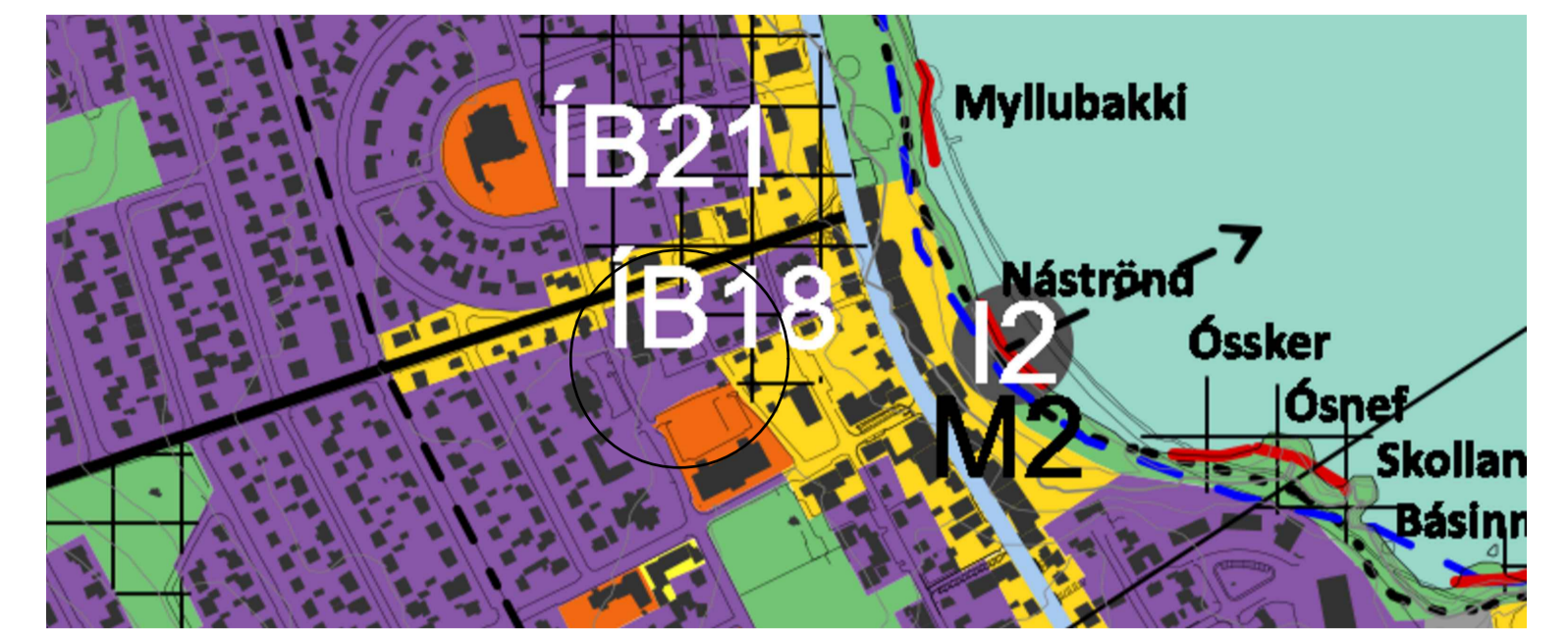
# BREYTING Á DEILISKIPLAGI - VALLARGATA, KLAPPARSTÍGUR OG KIRKJUVEGUR, REYKJANESBÆR.



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



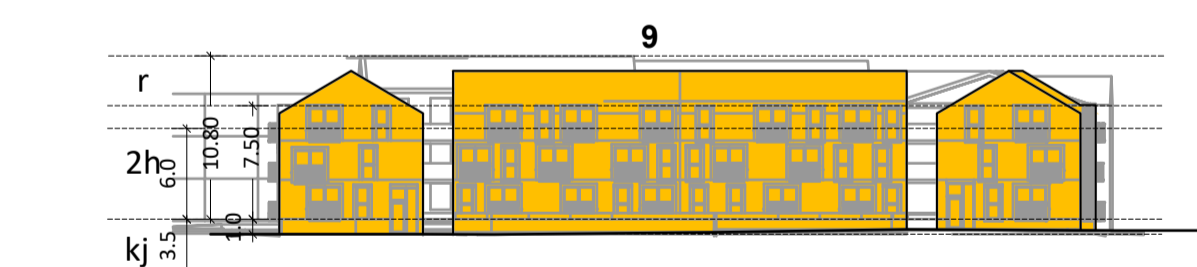
DEILISKIPLAGSUPPDRAÐTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU  
MKV. 1:500



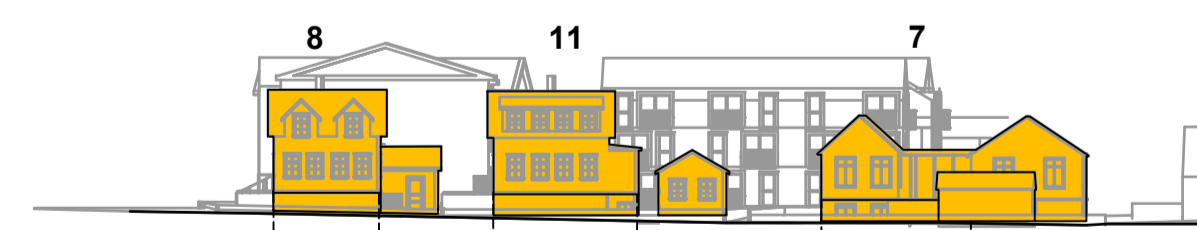
HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035



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
- Iðúðarsvæði, 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: \_\_\_\_\_ TEKNA SKÝRING / BREYTING: \_\_\_\_\_ SAMR. DAGS: \_\_\_\_\_

m.kv. 1:500 28.04.2023	Vallargata, Klapparstígur, Kirkjuvegur, 230 Reykjan.b.   101_01		
	<b>JeES</b> arkitektar		
A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ISGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
Skipulagsuppdráttur, sneiðmynd, núverandi ástand			Deiliskipulagsbreyting

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

## GREINAGERÐ

**Almennt:**  
Markmið deiliskipulagstíðunnar er að skapa nýtt heildstætt umhverfi íbúðarhúsa í nánd við elsta hluta Reykjaneshæjar, með sameiningu lóðanna Vallargata 9, 9a og 11 fyrir samsett fjölbýlishús með bílakjallara, færa eldra hluta íbúðarhúsin á Vallargöt 9 á lóðina Vallargata 7 og styrkja Klapparstíg með göngutengingu frá Kirkjuvegi niður að Hafnargötu. Auk þess verða gerðar minniháttar breytingar á gildandi deiliskiplagi á lóðunum Kirkjuvegur 8 og Klapparstígur 11, sem felst í breytingu fyrirkomulags húsanna innan lóðar, til að skapa samræmi og heildstæða ásjúnd húsbýgginga innan skipulagssvæðisins.

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

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

Í greinagerð aðalskipulags, 5.2.1 þéttingarsvæði (ÍB og M) segir ma.: „Áhersla er lögð íbúðarbyggð á svæðum þar sem þegar hafa verið byggðir upp innviðir og innan núverandi bæjarmarkna. 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 auðlinda.“

Deiliskipulög í gildi innan skipulagsmarkna:

-**Gamli bærinn í Keflavík, deiliskipulag**, samþykkt 01.02.2000. Skipulagið nær yfir allt eldra hverfið, Skipulagsafmörkunin 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 húsinn standi á hálfniðurgrofnu kjallara, og heimilt er að reisa nýtt anddyri með kjallara og einni hæð fyrir nýjan aðalinnangang milli bílskurs og húss. Heimilt er reisa bílskúr á einni hæð við hlið húss.

**Núverandi ástand:**  
Skipulagsvæðið afmarkast af Aðalgötu, Kirkjuveg, Vallargötu og Klapparstíg. Samkvæmt gildandi deiliskipulögum er 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 þriggja hæða steinsteypit fjölbýlishús frá 1991. Stærð skipulagsvæðis er um 5500m<sup>2</sup>.

**Markmið deiliskipulagstíðögu:**  
Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035. Þar má helst nefna:

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

**Gildandi skilmálar:**

-Gamli bærinn 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 svæðið skv. gildandi deiliskiplagi, 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 húsanna er háður umsögn Minjastofnunar Íslands.

Gert er ráð fyrir að húsinn standi á hálfniðurgrofnu kjallara, og heimilt er að reisa nýtt anddyri með kjallara og einni hæð fyrir nýjan aðalinnangang milli bílskurs og húss, útlit er háð umsögn Minjastofnunar Íslands. Hámarks hæð sökkuvegja ofanjarðar er 1,5m.

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

Heimilt er að vera með niðurgöngu sólpall, óheimilt er að hafa skjólveggi eða girðingu um hann hærri en umliggjandi girðing á lóðarmörkum.

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

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

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

Kvöð er um trjágróður innan lóðar skv. uppdrátti.

**Um skilyrta gildistíma deiliskipulags**  
Að flatarmáli skal a.m.k. 50% bygginga á öllum lóðum innan skipulagsmarkna hafa náð foheldisstigi innan 3 ára og innan 5 ára verði byggingar á öllum lóðum innan skipulagsmarkna fallgerð að utan, lóð jöfnuð í rétta hæð, rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og/éða opin svæði. Standist framvinda uppbyggingar ekki tímamörk samkvæmt úttekt byggingarfulltrúa hafa skipulagsyfirvöld heimild til að fella deiliskipulagið úr gildi. Tíma mörk miðast við loka afgreiðslu sveitarfélagsins á deiliskiplagi.

**Umhverfismat:**  
Ætlað er að fyrirhugaðar breytingar hafi jákvæð áhrif á aðliggjandi svæði. Með breytingunni verður ásjúnd miðbæjarins og nærliggjandi hverfis bætt með að þetta og byggja í svipuðum kvarða og ásjúnd og nærliggjandi hverfi. Klapparstígur fær

tengingu frá Kirkjuvegi niður á Hafnargötu, ásjúnd 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 aðreina frá Aðalgötu að bílastæðahúsi án þess að auka umferð um Vallargötu eða Kirkjuveg.

**Skilmálar - Almennir skilmálar:**  
Það er markmið við uppbyggjinn reitsins að þetta byggð, styrkja götumyndir svæðisins, auka gæði og stuðla að heildstæðu yfirbragð bygginganna. Fjölga litlum og meðalstórum íbúðum og bjóða uppá heildstætt umhverfi í samræmi við gróðu hverfi. Tryggja skal aðgengi fyrir alla og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

**Samgöngu:**  
Gert er ráð fyrir óbreyttri bílaumferðar um svæðið. Bílastæði fyrir Vallargötu 9 eru í bílakjallara með aðkomu frá Aðalgötu og á bæjarlandi við Vallargötu. Önnur bílastæði verða innan lóða einbýlishúsa. Göngu- og hjólréiðaleiðir 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 bílastæði á íbúðri fjölbýlishúss og tveimur við einbýli.

**Landslags:**  
Leggjja skal ríka áherslu á grænt umhverfi á svæðinu. Inngarður og græn merkt svæði Vallargötu 9 skulu vera þakinn grasi, auk lóðir einbýlishúsa. Gera skal ráð fyrir gróðursetningu trjáa og lágróðri, merkingu bílastæða, sérstaklega vönduðum yfirborðsfrágangi og viðeigandi lýsingu á almenningssvæðinu, sem endurspeglar markmið deiliskipulagsins. Hluti göngustíga með kvöð um almenna umferð innan séreignalóð verður á ábyrgð Reykjaneshæjar.

**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 ásjúnd.

**Sorp:**  
Sorp er geymt í aflokuðum geymslum innan eignalóða.

**Skilmálar - Sérskilmálar:**

**Kirkjuvegur 10, 12, 14:**  
Núverandi hús og lóð eru óbreytt. Kvöð um gönguleið við norðurenda lóðar.

Lóð er 1534m<sup>2</sup>.

**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 hlið núverandi einbýlishúss. Önnur mannvirki innan lóðar verða rífin. 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, 45-75m<sup>2</sup> að stærð. Bílakjallari er undir hluta lóðar, sjá uppdrátt. Heimilt er að hafa geymslu og tækniými í bílakjallara. Framkvæmd vegna flutnings/niðurrífs núverandi húss er háð umsögn Minjastofnunar Íslands.

Hámarks hæð mænispak og þakkants frá gólfkóta 1.hæðar er MK=10.8m og þK=7.5m. Þakhalli verði frá 20-45 gráðum. Sjá mænispak og uppdrátti. Heimilt er að byggja port og kvisti. Kvistir mega ná úr útveggi en ekki fara yfir 80% af húsbreidd. Handröð og skjólveggi skulu vera gegnsæ og samræmið í efnisnotkun og útfærslu. Svair skulu ekki vera dýpri en 1m, ekki er heimilt að þær séu sambygðar við aðrar íbúðir sömu hæðar. Svalgangar skulu ekki ná úr yfir skilgreindan reit, en mega stækka inná byggingareit. Brunahönnun íbúðanna skal uppfylla öllum þeim skilyrðum sem þætast við til að tryggja öryggi íbúanna. Lyftu/stigahús skulu vera staðsett innan bygginga svo ásjúnd þeirra hafi ekki áhrif frá götuhlíð húsanna. Hvert hús skal hafa lámarki tvo aðaliti, skipting um mitt hús, en sami litur á vegg og þaki hvers húss. Litir húsa skal skiptast. Vanda þarf klæðningu og frágang kringum glugga. Gluggar skulu vera gölfsiðir og gluggauppröðun skal vera með óreglulegu fyrirkomulagi milli hæða að mestu leyti. Þakskuggi, útstæðir gluggar og vindskeiðar 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 gólfkóta fyrstu hæðar Vallargötu 9, auk hluta af austurhlíð lóðar, sjá uppdrátt, varðandi staðsetningu.

Lóð er 1788m<sup>2</sup>. 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 hlið núverandi einbýlishúss, með tenigbyggingu á einni hæð og kjallara á milli þeirra. Þak tenigbyggingar skal vera flatbak með lámarks þakhalli 1:40. Framkvæmd vegna flutnings/niðurrífs núverandi húsa er háð umsögn Minjastofnunar Íslands. Hámarks hæð sökkuvegja ofanjarðar er 1,5m.

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

Heimilt er að vera með niðurgöngu sólpall, óheimilt er að hafa skjólveggi eða girðingu um hann hærri en umliggjandi girðing á lóðarmörkum.

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

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

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

Kvöð er um trjágróður innan lóðar skv. uppdrátti.

Lóð er 522m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall verður að hámarki 0.65N.

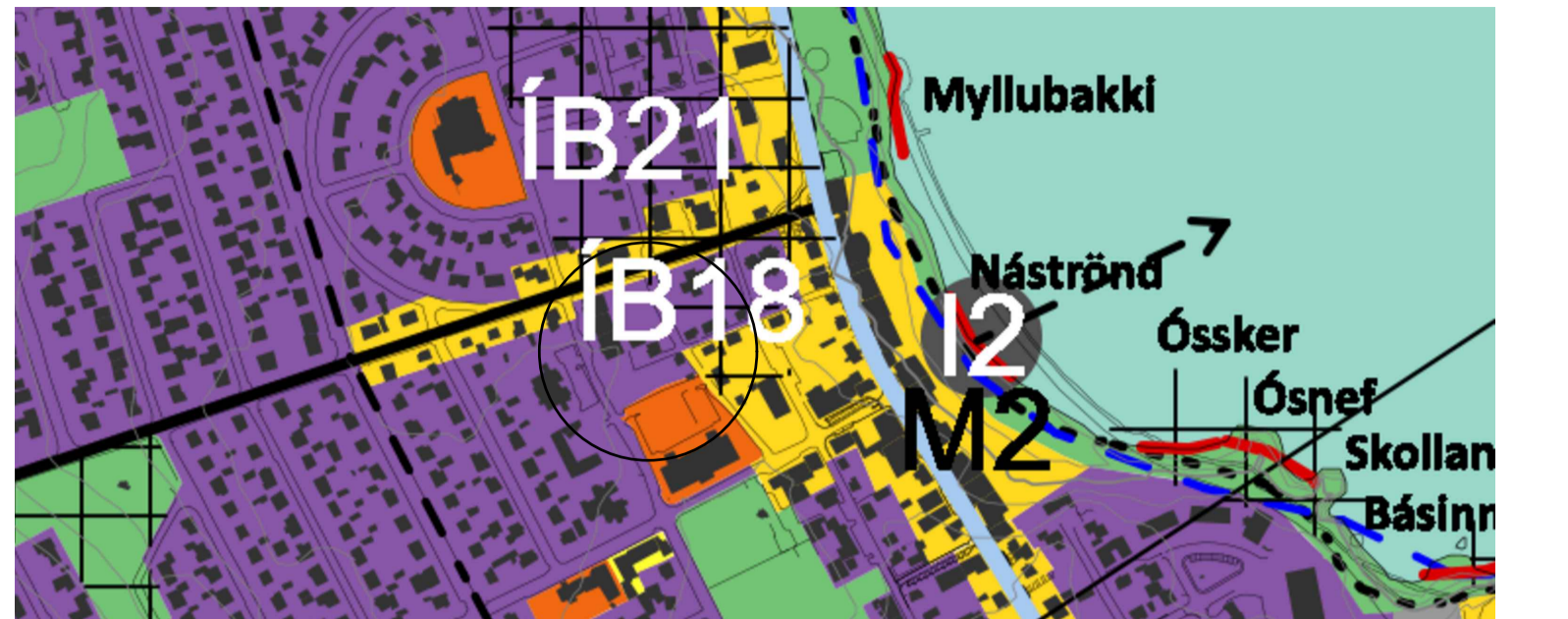
**Klapparstígur 11:**  
Skilmálar gildandi deiliskipulags, samþykkt 24.08.2023 verða óbreyttir, fyrir utan framkvæmdahluta húsanna. Heimilt er að endurbýggja húsinn í samræmi við eldri hús, heimild er þó háð yfirferð og samþykki Minjastofnunar Íslands.

Lóð er 426m<sup>2</sup>.

**Kirkjuvegur 8:**  
Skilmálar gildandi deiliskipulags, samþykkt 24.08.2023 verða óbreyttir, fyrir utan framkvæmdahluta húsanna. Heimilt er að endurbýggja húsinn í samræmi við eldri hús, heimild er þó háð yfirferð og samþykki Minjastofnunar Íslands.

Lóð er 345m<sup>2</sup>.

## SKÝRINGAMYNDIR



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI 2020-2035

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: \_\_\_\_\_ TEKNAÞYRNING/BREYTING: \_\_\_\_\_ SAMR. DAGS: \_\_\_\_\_

m.b.v. 1500 28.04.2023	Vallargata, Klapparstígur, Kirkjuvegur, 230 Reykjan.b.   102 01		
	A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ISGRAF
Skipulagsuppdráttur, greinagerð		Deiliskipulagsbreyting	