

BREYTING Á DEILISKIPLAGI - HAFNARGATA 12 , REYKJANESBÆR



DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR - GILDANDI DEILISKIPLAG, SAMÞYKKT 07.09.2021
MKV. 1:500



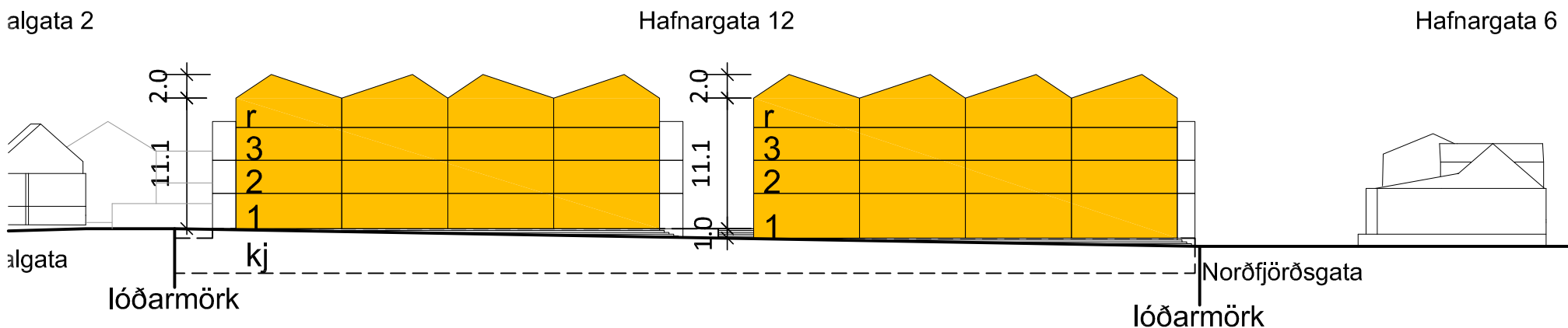
DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500



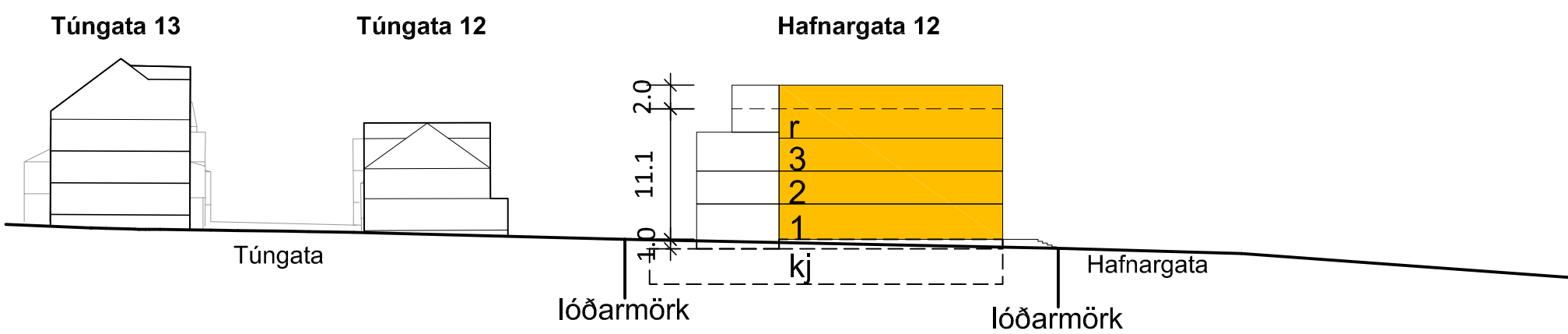
HLUTI ÚR ELÐRA AÐALSKIPLAGI 2020-2035

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir tilskjalara
- Lóðarmörk
- Garðvegur, hámarkshæð 2,0m
- Byggingarreitir ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Niðurrif / Flutningar
- Grænt svæði
- Kvóð um umferð almenning
- Kvóð um opið göngusvæði á fyrstu hæð
- Kvóð um göngu- og hjólaleið
- Kvóð um mannisstefnu
- Fjöldi hæða
- afmörkun mögulegra svala útfyrir byggingareit
- afmörkun mögulegs skýggis yfir fyrstu hæð
- Hlið, lokun bakgarðs
- Inngangur
- Innkeyrsla bilagæmslu
- Bilastæði
- Gróður
- Tré



SNEIDMYND - A, TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500



SNEIDMYND - B, TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500

GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR

I aðalskipulagi Reykjanæsbæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðsvæði. Í greinigerð aðalskipulags kalla 4.4 Miðsvæði segir m.a.: „Á milli Grófarinnar og Nesvalla hefur verið meginþungi verslunar og þjónustu. Hafnargatan hefur verið aðalmöbæjargata bæjarins. Þróunarmöguleikar líflægs miðbæjarumhverfis eru góðir. Lóð er áhersla á að styrkja stóðir 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 mælt þeimleiki á M2 en 30km atvinnusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir stórum og rýmistrekm verslunum. Hæðir húsa 3 - 5.“ Núverandi bygginaginn er um 32.000m2, leyflegt er 60.500m2. Til viðmóunar er nýtingarhlutfall á Hafnargötu allt að 2,53N.

I gildi er deiliskipulag Hafnargata 12, samþykkt 07.09.2021. Með gildistöku breytts deiliskipulags fellur úr nógildandi deiliskipulag fyrir Hafnargötu 12. Ekki er á skipulagsvæðinu hefur verðargildi eða gefur tilfelli til sérstakra varúðar. Ekki er á staða til sérstaka umhverfismats þar sem fjöldi íbúða og hæð bygginga á skipulagsvæðinu gefur ekki tilfelli til þess.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPLAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagsvæðið afmarkast af lóðinni Hafnargata 12 sem liggur að Aðalgötu til suðurs. Hafnargötu til austurs, Norðfjörðsgötu til norðurs og Túngötu til vesturs. Mörk deiliskipulagsvæðis koma frá á deiliskipulagsuppdraetti. Hæðarstærð þess er um 0,35 ha. Núverandi aðkoma að skipulagsvæðinu er frá Hafnargötu og Norðfjörðsgötu.

ÁSTÆÐA DEILISKIPLAGS BREYTINGAR

Verkefnið hefur farið í heildar endurskoðun, þar gildandi deiliskipulagi, með áherslu að auka nýtingu rættisins betur sem þjónustu- og íbúðarþjónu. Í samræmi við hugmyndir um uppbyggingu miðbæjar Reykjanæsbæjar við Hafnargötu,na.

HELSTU BREYTINGAR

- Mænisstefnu og þakfalla húsa breytt
- Rými fyrir almenning og verslun og þjónustu breytt
- Bilastæði ofanjarðar og bilastæðafjöldi breytt
- Aðkoma tilskjalara breytt
- Íbúðarhlíða breytt, í samræmi við eldra skipulag
- Nýtingarhlutfall breytt
- Hæðarhlíða og hámarksþæð húsa breytt

UM SKILYRTAN GILDISTÍMA DEILISKIPLAGS

Að flatarmáli skal a.m.k. 50% bygginga á öllum lóðum innan skipulagsmarka hafa náð fokhæðisstigi innan 3 ára og innan 5 ára verði byggingar á öllum lóðum innan skipulagsmarka fullgerð að utan, lóð lóðnu í rétta hæð, rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkunum við aðrar lóðir, götur og leða opin svæði. Standist framvinda uppbyggingar ekki tímanörk samkvæmt úttekt byggingarfulltrúa hafa skipulagsfulltrúið heimilt til að fella deiliskipulag úr gildi. Tíma mörk miðast við loka afgreittu svættfélagsins á deiliskipulagi.

GILDANDI SKILMÁLAR

(Með gildistöku nýs deiliskipulags, falla nógildandi skilmálar úr gildi og nýir skilmálar taka gildi).

Lóðin er á svæði hverfisverndar og skal taka tillit til mismunandi einkenna, mælikvarða og yfirbragðs sögulegrar byggðar og götumyndar í nánasta umhverfi og við aðliggjandi götur. Húsakinnun frá 1996 liggur til grundvallar (óbreytt).

Innkeyrsla lóðar er frá Norðfjörðsgötu á stað Hafnargötu (í samræmi við umferðagreiningu unnin af VSD dags 27.09.2018). Bilastæði á lóð eru staðsett ofanjarðar í stað tilskjalara, Bilastæðafjöldi á lóð með tveimur svefnherbergjum verður 1.5 í stað 1.4 og íbúð með einu svefnherbergi verður 1 í stað 1.4.

Húsagerð verður tvær hæðir og ris. Íbúðir verða að hámarki samtals 40, áður 58. Krata er gerð á að rými 1. hæðar sem liggja upp að torgi skulu vera verslunar- eða þjónustubúðir með menningarlega starfsemi. Kvíslir og þakgluggar eru heimildir. Húsin skulu hafa mismunandi líli í stíl við eldri byggð í nágrenni. Sami lítur skal vera á vegg og þaki hvers húss. Vanda þarf klæðningu og frágang kringum glugga. Gluggauppröðun skal vera með óreglulegu fyrirkomulagi svipað og synt er á skýringarmyndum. Yfirbragð húsa skal vera sérstaklega vandað í samræmi við mikilvæga staðsetningu hússins og leggja skal endanlega hönnun húsanna fyrir skipulagshönnuð til umsagnar.

Handröð og skólveggr skulu vera gegnsæ og samræmi í efnisnotkun og útfærslu. Svölir sem snúa að Aðalgötu, Norðfjörðsgötu eða Hafnargötu skulu ekki vera dýptir en 0,8m. Brunahönnun íbúðanna skal uppfylla öllum þeim skilyrðum sem bætast við til að tryggja öryggi íbúanna. Lyftu- og stíghúis skal vera staðsett samkvæmt skipulagsuppdraetti, frávik eru heimiluð svo framfarnaga að ásynd þeirra hafi ekki áhrif frá götnuð húsanna.

Nýtingarhlutfall ofanjarðar verður 1,0N í samræmi við hús á Hafnargötuinn og neðarjarðar verður 0,32N, samantlagt 1,32N, áður 1,8N. Heimilt er að hafa geymslur og tæknirými í kjallara. Afmörkun kjallara er sýnd á uppdraetti. Hús verða innan byggingarrells en byggingarhlutar ss. svalagangar, stíghúis, lyftuhús, þakskegg, skýggir, útrágandi gluggar geta farið út fyrir byggingarrell. Veggshæðir á langhlöðum farið ekki yfir 7,3m. Mænisþæð verði að hámarki 11,4m. Þakhalli verði frá 35-45 gráðum. Sjá mænisstefnu á uppdraetti.

Lóðarveggur við lóðarmörk Hafnargötu má vera að hámarki 1,1m há frá gólfkóta fyrstu hæðar, Lóðarveggur við Aðalgötu má vera að hámarki 1,1m há frá kóta nærliggjandi lóðar. Gera verður uppröð við vegg í samræmi við lóðarveggs í uppdraetti. Minnshattar frávik uppröðar er heimil með samþykki skipulagshönnuða, án breytingu á deiliskipulagi. Við ríf á byggingum á lóðinni skal frágangur á lóðarmörkun vera svipaður meðfram lóðum á Túngötu. Veggurinn verður innan lóðarmarka Hafnargötu 12 og verður eign hennar. Til vara skal tekið fram að hafi byggingarhlutar úthúsa á Túngötu notast við stóðveggi á lóðarmörkun Hafnargötu 12 og Túngötu skulu slík tengis verða rofin og útveggr úthúsa á Túngötu myndi sjálfstæða óháða held á kostnað lóðarhafa við Túngötu. Að öðru leyti skulu elgendur Hafnargötu 12 hafa vegg á lóðarmörkun Túngötu og Hafnargötu 12, þó innan lóðarmarka Hafnargötu 12.

Hönnun hljóðvistar við Hafnargötu 12 skal vera í samræmi við gildandi viðmóti og staða. Umferðarhávaði við húsvegg farið ekki yfir 65 dB og inni ekki yfir 30 dB með

lokadan glugga og opna loftrás

Geymslur ofanjarðar skulu vera með gluggaoprun dheimilt er að birgja gler í gluggum með aldimum flösum, skýggju gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýni úr rýnum. Fyrirkomulag glugganna skal vera í samræmi við gluggaskipun efrri hæða.

Sorp er geymt í aflokum geymslunnar eignalaða. Sorphíða þarf verslunar- og atvinnuhúsnæði er á ábyrgð rekstraraðila og skal sorggæmsla vera innan þeirra eignarhluta.

TILLAGA AÐ NÝJUM SKILMÁLUM

Lóðin er á svæði hverfisverndar og skal taka tillit til mismunandi einkenna, mælikvarða og yfirbragðs sögulegrar byggðar og götumyndar í nánasta umhverfi og við aðliggjandi götur. Húsakinnun frá 1996 liggur til grundvallar (óbreytt).

Aðkoma að tilskjalara er frá Hafnargötu. Leggja skal áherslu á öryggi gangandi við út- og innkeyrslu tilskjalara við Hafnargötu, áður Norðfjörðsgötu, sjá umferðgreiningu dags. 27.07.2018. Bilastæði verða í tilskjalara og utan lóðar, samhlíða Hafnargötu. Fjöldi ákveðin af framkvæmdastöðu. Reykjanæsbæ.

Bilastæði haldist 1,5 stæði á lóðir með tveimur svefnherbergjum og 1 stæði á lóðir með einu svefnherbergi. Fjöldi bilastæða fyrir hreytilamalaða skal fara eftir gildandi byggingarreglugerð (óbreytt).

Húsagerð verður að hámarki, kjallari, þrjár hæðir og ris. Íbúðarfjöldi verður að hámarki samtals 58 íbúðir, áður 40 íbúðir. Gert er ráð fyrir að rými fyrstu hæðar sem liggja á Hafnargötu séu verslunar- eða þjónustubú. Húsin skulu hafa mismunandi líli og klæðningar í stíl við eldri byggð í nágrenni. Vanda þarf klæðningu og frágang kringum glugga. Gluggauppröðun skal vera með óreglulegu fyrirkomulagi svipað og sýnt er á skýringarmyndum. Handröð og skólveggr skulu vera gegnsæ og samræmi í efnisnotkun og útfærslu. Yfirbragð húsa skal vera sérstaklega vandað í samræmi við mikilvæga staðsetningu hússins og leggja skal endanlega hönnun húsanna fyrir skipulagshönnuð til umsagnar.

Nýtingarhlutfall ofanjarðar verður 1,81N, áður 1,0N, í samræmi við hús á Hafnargötuinn og neðarjarðar 0,83N, áður 0,32N, samantlagt 2,64N, áður 1,8N. Heimilt er að hafa geymslur og tæknirými í tilskjalara. Úrveggur húsa þarf að vera allt að 60% að byggingarlínu að Hafnargötu. Hús, svölir, svalagangar og stíga- og lyftuhús verða innan byggingarrells, en byggingarhlutar ss. þakskegg, skýggir, útrágandi gluggar geta farið út fyrir byggingarrell. Veggshæðir á langhlöðum verða að hámarki 11,1m, áður 7,3m. Mænisþæð að hámarki 13,1m, áður 11,4m. Lyftuhús má fara 1,4m umfram hámarks veggshæð. Heimilt er að hafa gólfkóta fyrstu hæðar allt að 1m lægni vegna landhalla lóðar, sem viðbót við hámarksþæð, þakhalli skal vera frá 15-45 gráður, áður 35-45 gráður, með hlöðustem mæni, sjá kvóð mænisstefnu á uppdraetti.

Hæðarkóti lóðar skal vera í samræmi við aðliggjandi lóðir Túngötu á lóðarmörkun lóða. Hæðarmunur frá Hafnargötu er frá 0,4m í 1,8m vegna hæðarlegra Hafnargötu. Hæðarmismunur skal vera vandlega hannaður í útliti og unni með skábráttum eða tröppum við almenningssvæði og gönguleiðir á lóð. Við ríf á byggingum á lóðinni skal frágangur á lóðarmörkun vera svipaður meðfram lóðum á Túngötu. Veggur milli Túngötu og Hafnargötu 12, verður innan lóðarmarka Hafnargötu 12 og verður eign hennar, allt að 2m há. Til vara skal tekið fram að hafi byggingarhlutar úthúsa á

Túngötu notast við stóðveggi á lóðarmörkun Hafnargötu 12 og Túngötu skulu slík tengis verða rofin og útveggr úthúsa á Túngötu myndi sjálfstæða óháða held á kostnað lóðarhafa við Túngötu.

Við Hafnargötu skal vera fjölbreytt þjónusta. Í hverju húsi skal vera mismunandi starfsemi á götuþæð. Rekstrartíðastæði að götu skal opið öllum almenningi. Kvóð er um aðkomu almenningis að almenningssvæði við Hafnargötu og bakgarði húsanra, sjá afmörkun á uppdraetti. Öheimilt er að byrgja gler í gluggum með aldimum flösum, skýggju gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýn úr rýnum. Ekki er gert ráð fyrir því að bakrými H12 sé optím almenningi á næturnar. Heimilt er að loka aðkomuleiðum inn á bakrými. Tíni lokunar skal vera í flokki 2, str. skilgreiningu í kafla III í reglugerð 585 / 2007 um veitingastaði, glattístaði og skemmtanahald, en þar er heimilt að hafa opið til kl. 23.00, þó skal vera heimilt að hafa opið til kl. 01:00 með samþykkt íbúa við einstök tilfelli. Lokunin mun ekki hafa áhrif á aðgengi íbúa upp á efrri hæðir.

Sorp er geymt í aflokum geymslunnar eignalaða. Sorphíða þarf verslunar- og atvinnuhúsnæði er á ábyrgð rekstraraðila og skal sorggæmsla vera innan þeirra eignarhluta (óbreytt).

Hönnun hljóðvistar við Hafnargötu 12 skal vera í samræmi við gildandi viðmóti og staða. Umferðarhávaði við húsvegg farið ekki yfir 65 dB og inni ekki yfir 30 dB með lokadan glugga og opna loftrás (óbreytt).

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.þr. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2022.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

UTG. DAGS.	TEKNIKYRNINGU- BREYTING	SAMR. DAGS.
MKV. 1:500 01.04.2025	Hafnargata 12, 230 Reykjanæsbær Jón Stefan Einarsson 94.270976-3609 fsi A1 Hönnun: JSE, MJK Kortagrunnur: ISGRAF Hnitakerfi: ISN 93 Deiliskipulagsuppdraettur, Sneiðmyndir, Greinagerð Deiliskipulagsbreyting	101-01

BREYTING Á DEILISKIPLAGI - HAFNARGATA 12 , REYKJANESBÆR



HLUTI ÚR ELDRA AÐALSKIPULAGI 2020-2035



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 _____ 2022.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

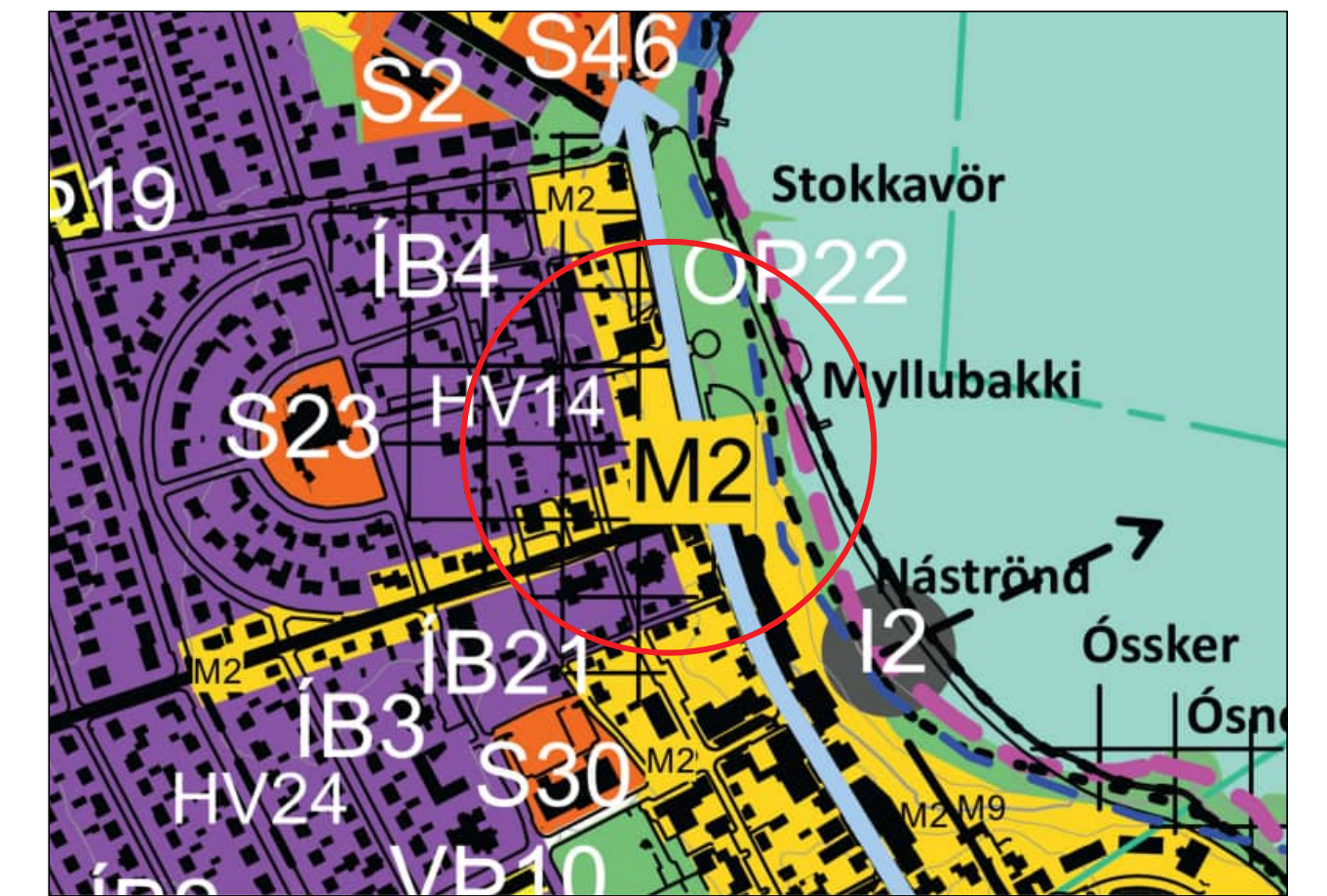
ÚTG. DAGS.	TEIKN.SKÝRING / BREYTING	SAMP. DAGS.
------------	--------------------------	-------------

ÚTG. DAGS.	TEIKN.SKÝRING / BREYTING	SAMP. DAGS.
------------	--------------------------	-------------

ÚTG. DAGS.	TEIKN.SKÝRING / BREYTING	SAMP. DAGS.
------------	--------------------------	-------------

MKV, - 01.04.2025	Hafnargata 12, 230 Reykjanæsbær		102-01
			
	Jón Stefán Einarsson, tlf.270976-3609 fax		
A1	Höfnun: JSE, MJK	Kortlaggrunnur: ISGRAF	Hnitakort: ISN 93
Skýringarmyndir		Deiliskránaðarbréfin	

BREYTING Á DEILISKIPLAGI - HAFNARGATA 12 , REYKJANESBÆR



HLUTI ÚR ELDRA AÐALSKIPULAGI 2020-2035



skuggavarp - áætlað



21. júní, 09:00



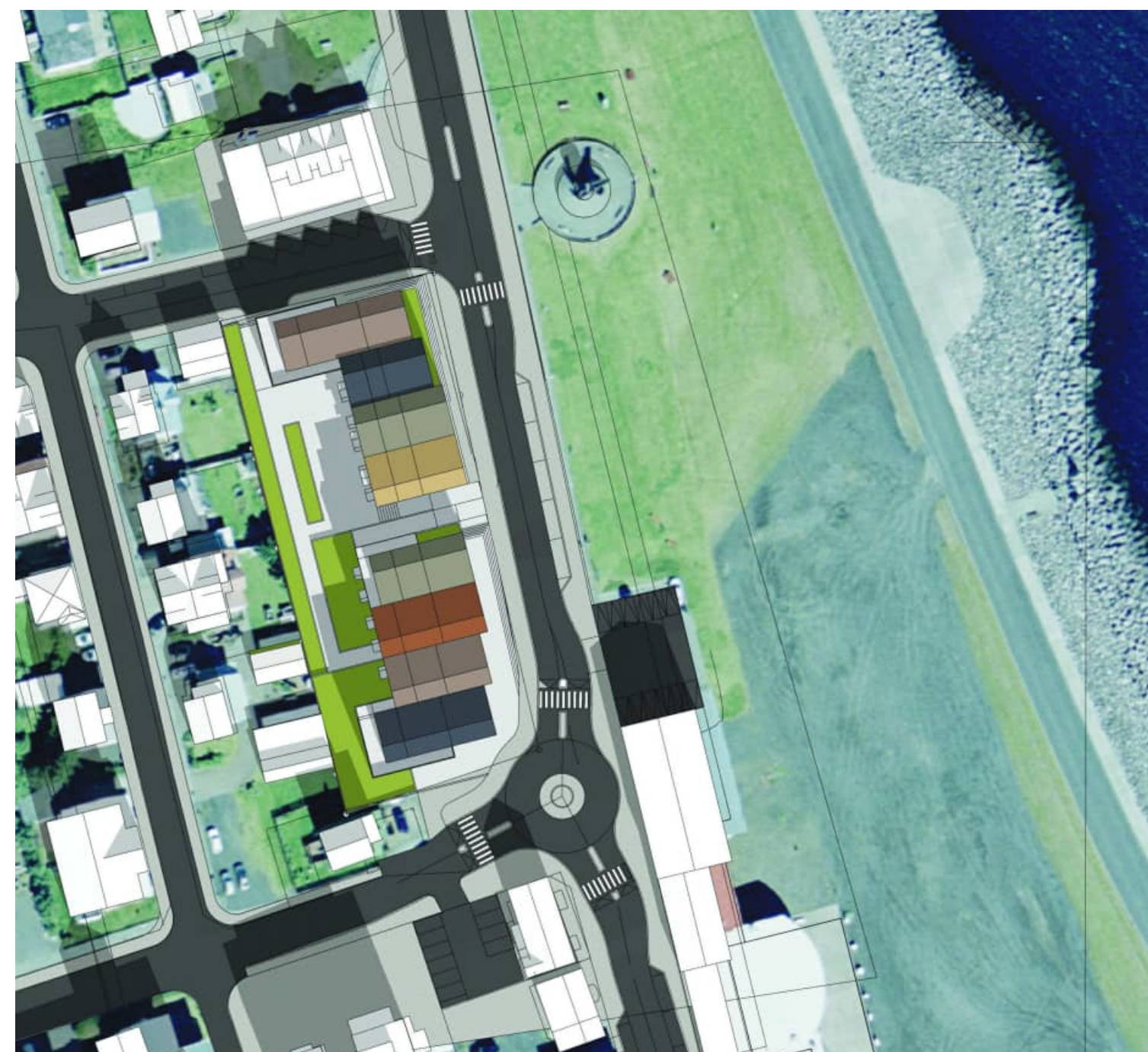
21. júní, 12:00



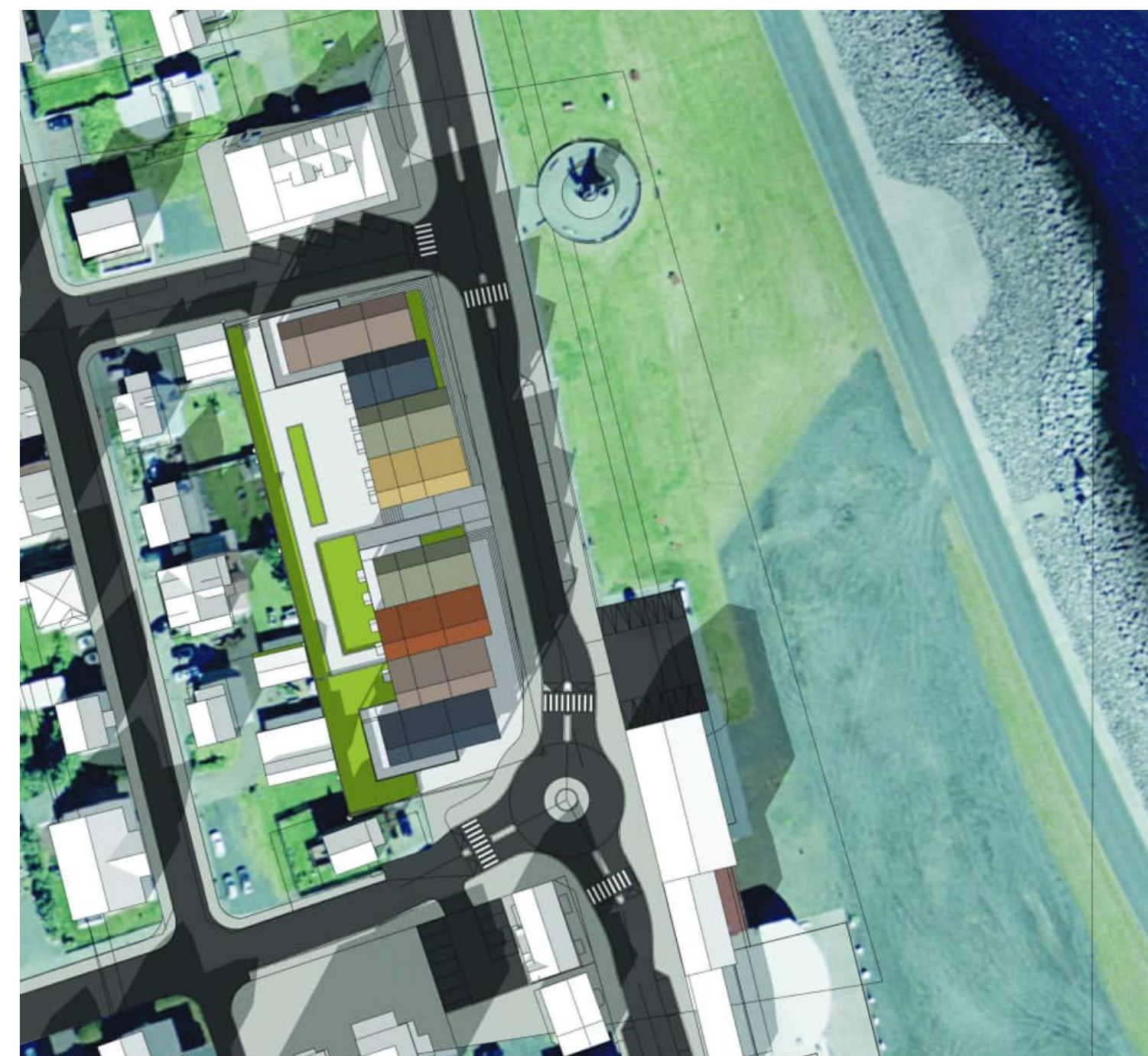
21. júní, 15:00



21. sept, 09:00



21. sept, 12:00



21. sept, 15:00

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 _____ 2022.

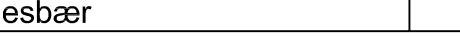
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

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

ÚTG. DAGES.

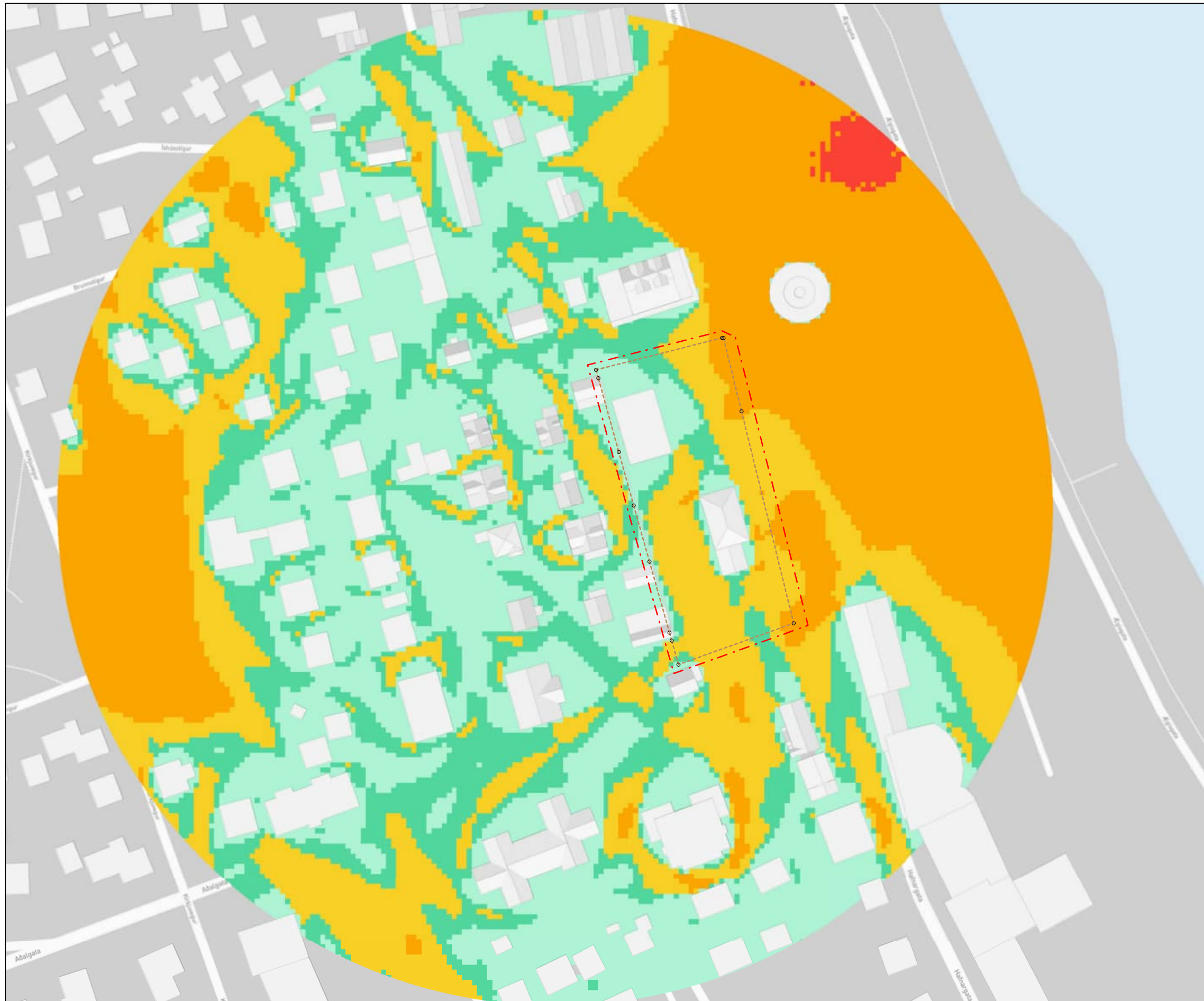
TEIKN,SKÝRING / BREYTING

SAMP. DAGE.

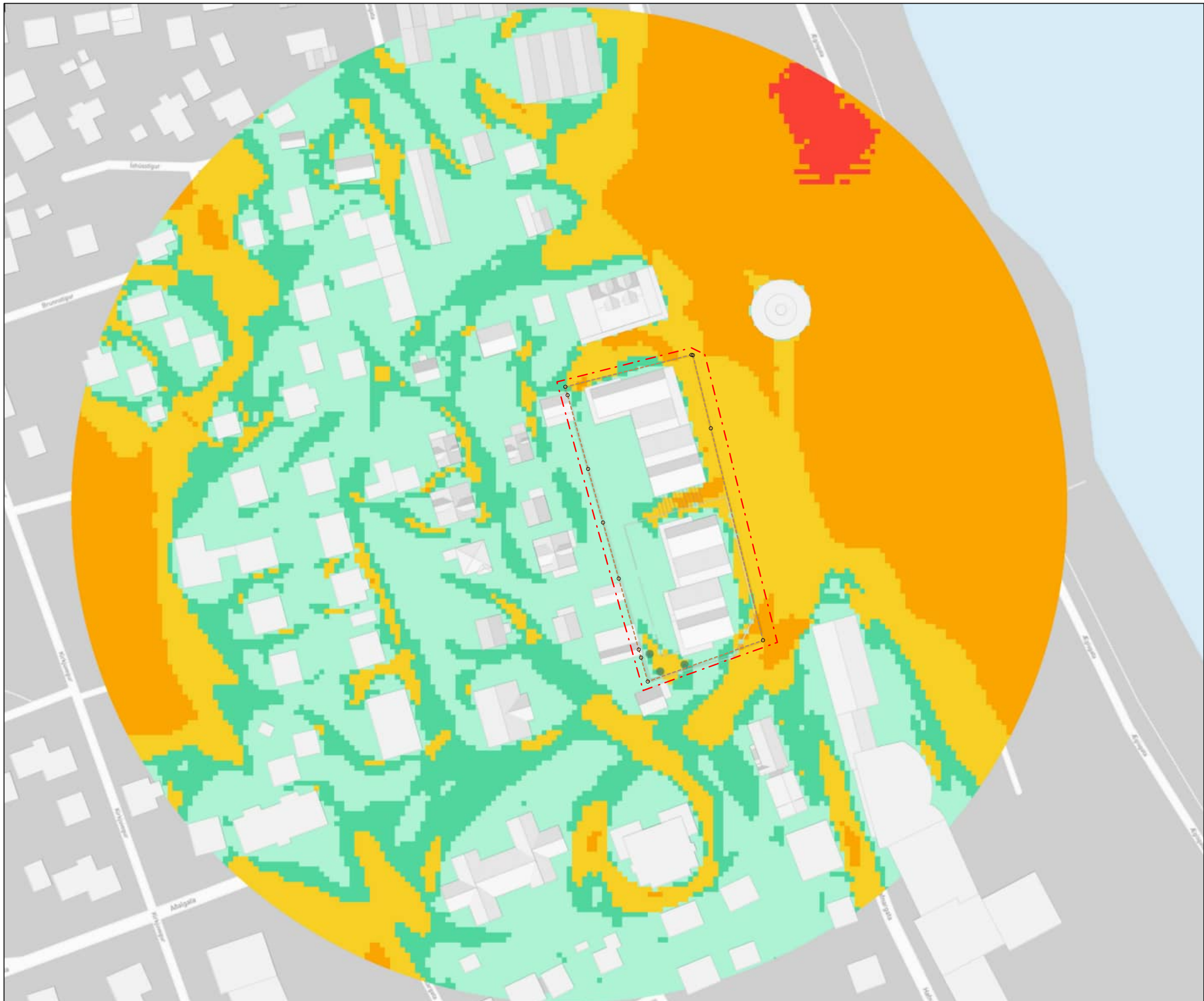
MKV. - 01.04.2025	Hafnargata 12, 230 Reykjanæsbær		103-01
			
	Jón Stefán Einarsson XL270976-3609 fái		
A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF	Heitarkefi: ISN 93
Skuldaþyngvan		Deiliskinnlausnabreyting	

BREYTING Á DEILISKIPLAGI - HAFNARGATA 12 , REYKJANESBÆR

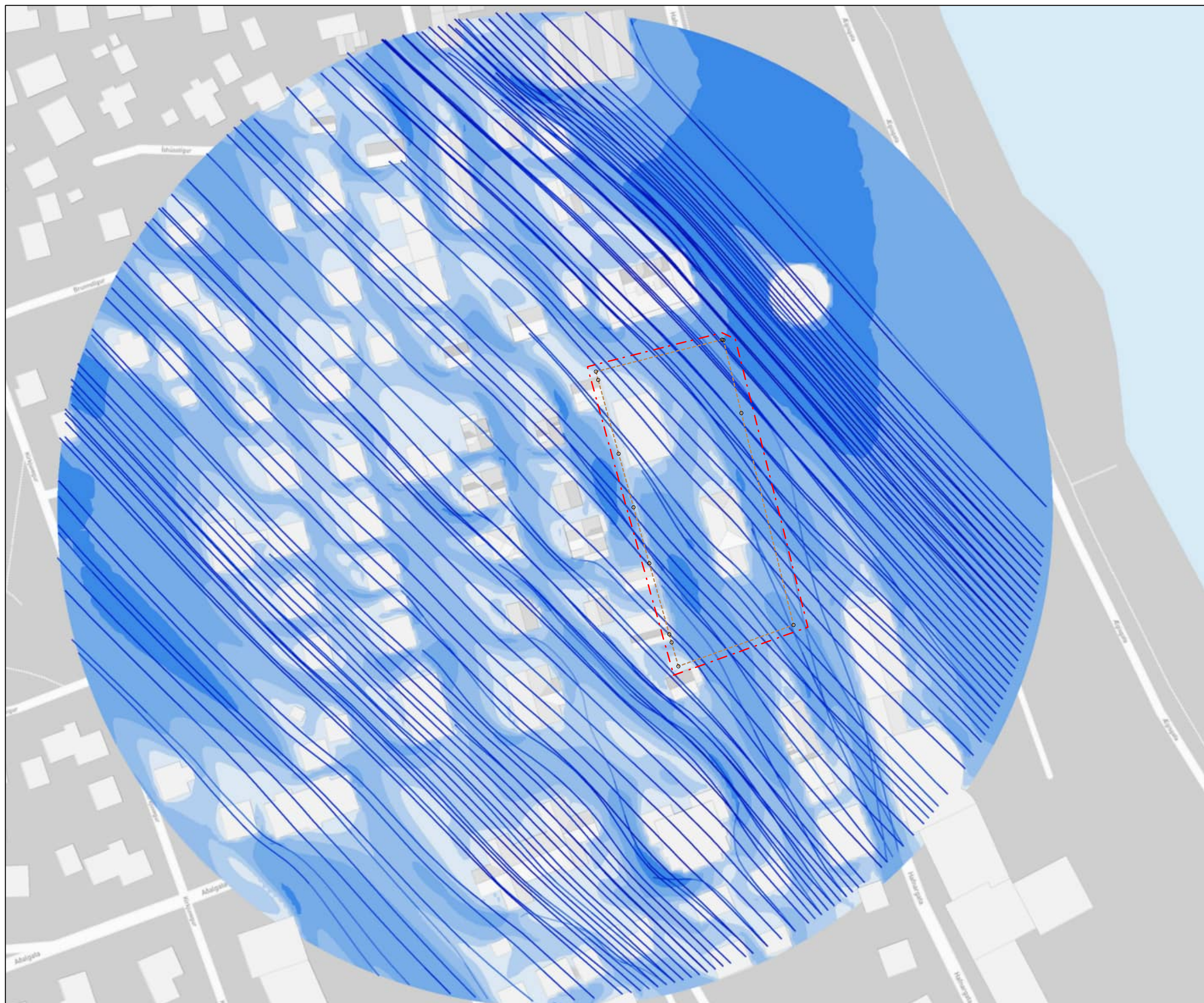
vindútreikningar - áætlað



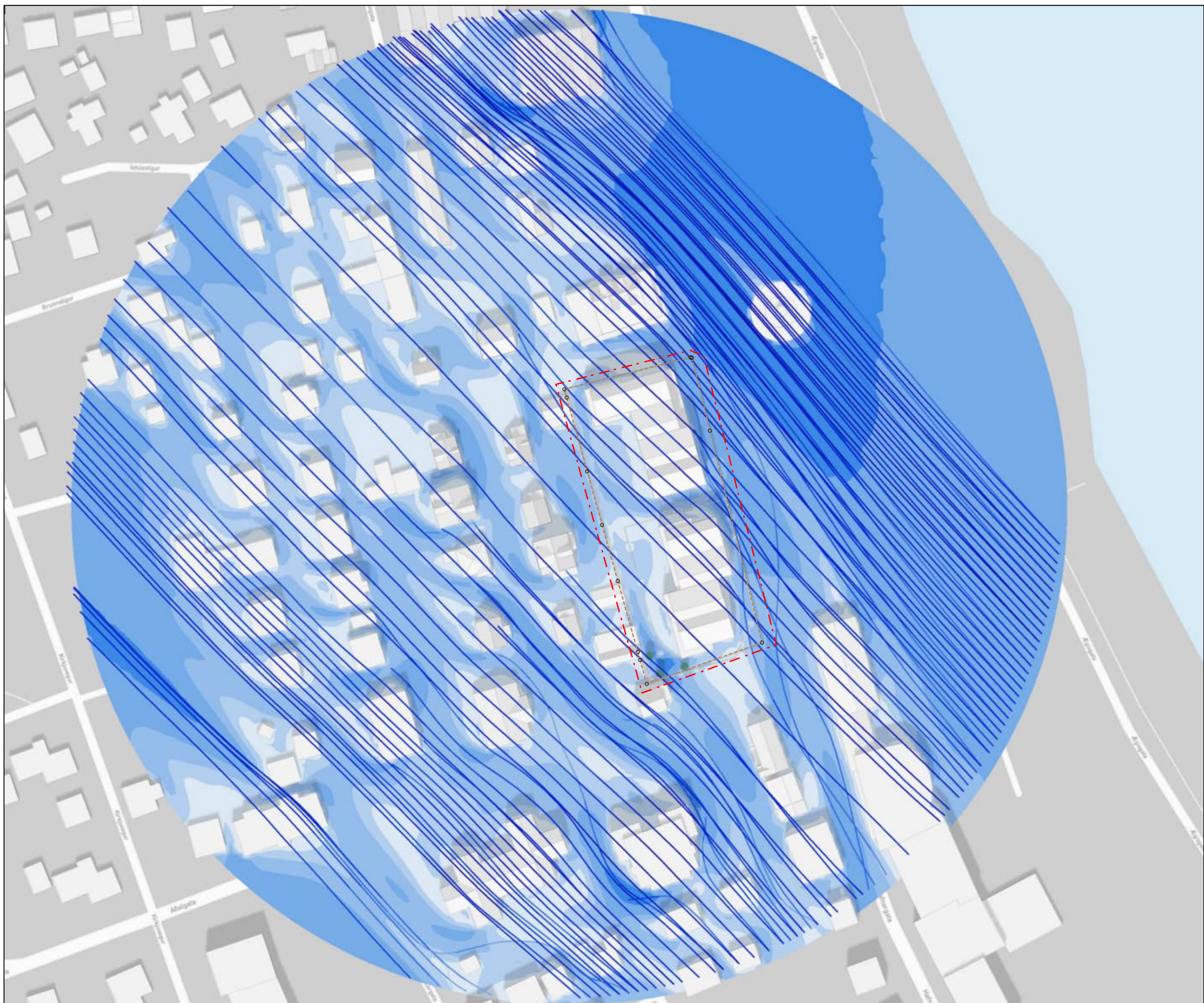
Vindmæling, allar áttir - "Comfort-NEN 8100"



Vindmæling, allar áttir - "Comfort-NEN 8100"



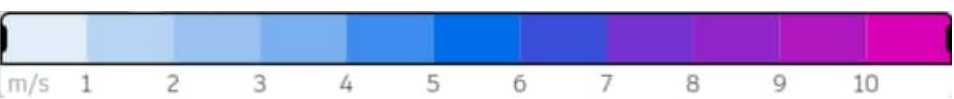
Vindmæling, suðausturátt (5m/sec)



Vindmæling, suðausturátt (5m/sec)



HLUTI ÚR ELDRA AÐALSKIPULAGI 2020-2035



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 _____ 2022.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda

ÚTQ. DAGS. TEBNASKYRING / BREYTING SAMB. DAGS.

MRVJ. - 01.04.2025	Hafnargata 12, 230 Reykjanesbær		104-01
	Jón Stefán Einarsson M.270876-3609 fsi		JeES arkitektar
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Hnitakerfi: ISN 93
	Vindútreikningar		Deiliskipulagsbreyting