

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - HÓLAGATA 15-23 / HOLTSGATA 12-24 , REYKJANESBÆR

GREINAGERÐ

Almennt:
Markmið deiliskipulagstillögunar er að þetta byggð, styrkja götumyndir svæðisins, auka gæði, stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar og skapa lífandi og fallegan miðbæjarkjarna. Stærð skipulagsmarka er um 5684m2 og afmarkast af Hólagötu, Borgarveg og Holtsgötu.

Skipulagsuppdætti er skipt niður á fimm blöð:
-blað 101 sýnir greinagerð.
-blað 102 sýnir uppdætti af núverandi ástandi og tillögu.
-blað 103 sýnir skýringarmyndir, þrívídda ásyndir.
-blað 104 sýnir skýringarmyndir, vindathugun.
-blað 105 sýnir skýringarmyndir, skuggavarp.

Skipulag:
Á 333. fundi Umhverfis- og skipulagsráðs, 01.03.2024, var veitt heimild til þess að vinna deiliskipulagstillögu í samvinnu við skipulagsfulltrúa.

Ekki liggur fyrir neitt Deiliskipulag á svæðinu og verður tillaga að nýju skipulagi unninn í samræmi við gildandandi Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035.

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem Miðsvæði (M6) og Íbúðarsvæði (IB6).

Miðsvæði (M6)
Í greingerð aðalskipulags, kafa 4.4, M6 Hólagata, segir ma.:
"Íbúðir og atvinnurekstur í bland. Íbúðir leyfðar á báðum hæðum. Huga skal sérstaklega að hljóðvíst vegna flugs við deiliskipulagsgerð".

Í almennum texta og skilmálum um Miðsvæði (M), segir ma.:
"Bilastæðakröfur á miðsvæðum byggja á því að aðgengi að þjónustu sé nokkru meira en á öðrum svæðum og að starfsemi sé blönduð þannig að samnýta megi bilastæði. Miðað er við 1,0-1,5 bilastæði á íbúð að jafnaði og að samnýta megi stæði með atvinnurekstri ef notkunartími stæðanna er ekki talinn stangast á".

Íbúðarsvæði (IB6)
Í greingerð aðalskipulags, kafa 5.1, IB6 Við Njarðvík, segir ma.:
"Flestar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elsta byggðin er austan Njarðarbrautar í kringum skóla og við höfn. Vestan megin brautar eru nýrrí hverfi sem mótuðust að nokkru af legu varnarliðsgirðingar".

Núverandi ástand:
Skipulagssvæðið er staðsett miðsvæðis í Njarðvík, þar sem Borgarvegur og Njarðarbraut krossast. Við Borgaveg er eldri verslun á einni hæð og við hlíð hennar að Njarðvíkurbraut eru þrjár óbbyggðar lóðir Hólagata 19, 21, 23 (hluti af uppbyggingu). Nýrðst á Hólagötunni er tvö verslunar- og þjónustuhúsnæði á einni og tveimur hæðum. Vestanmegin á skipulagsreitnum, við Holtsgötu standa fjögur fjölbýli á tveimur hæðum eða tveimur hæðum og hálfniðurgrofnum kjallara.

Markmið deiliskipulagstillögu:
Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035. Þar má helst nefna:

Að þetta byggð, sem er til þess fallin að styrkja miðsvæði með íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsnæði.
Leggja ríka áherslu á hönnun bæjarrymis, yfirbragð hverfa og bygginga.
Að endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt.

Markmið tillögunnar er að styrkja mið- og þjónustusvæði Njarðvíkur, með að reisa þjónustu- og íbúðarhúsnæði á óbyggðu lóðum sem snúa að Njarðarbraut. Lagt er til að lóðir Hólavegur 17-23 verða sameinaðar í eina lóð. Hólagata verður með göngutengingu um reitinn í samræmi við núverandi göngustíga. Aðkoma nýrra íbúða verður við miðju lóðar frá Hólagötu, með inngang að stigahúsi á bakhlið húsnanna. Tillagan gerir ráð fyrir torgi til suðurs í skjóli frá ríkjandi norðanált.

Skilmálar - Almennir skilmálar:
Lagt er upp með nýbyggingu tveggja, þriggja hæða fjölbýlishúsa með þjónusturými að hluta á fyrstu hæð á Hólagötu 17-23, með allt að 21 íbúð. Bilstæði nýbygginga, verða við Hólagötu og Borgaveg, gert er ráð fyrir 1,5 bilastæði á íbúð og 1 bilastæði á 100m2 verslun og þjónustu. Bilastæði verða samnýtt milli íbúða fjölbýlis og þjónustu. Heildar byggingarmagn nýbygginga er 3180m2, á 2965m2 lóð (áður 2760m2), með nýtingarhlutfalli ofanjarðar 1.08N. Ekki eru gerðar breytingar á núverandi byggingum eða lóðarmörkum á lóðum Hólagötu 15 og Holtsgötu 12-24.

Lóðir:
Skipulagssvæðið nær yfir tíu lóðir Hólagötu 15-23 og Hóltsgötu 12-24. Lóðir Hólagata 17-23 eru sameinaðar og stækkar til austurs (1,5m) og norðurs(2,3m), þannig að bilastæði og stígar náist innan lóðar með heildarstærð 2965m2. Ekki eru gerðar breytingar á lóðum Hólagötu 15 og Holtsgötu 12-24.

Samgöngur:
Hólagata 17-23:
Gert er ráð fyrir megin aðkomu Hólagötu 17-23 um Hólagötu frá Njarðarbraut. Göngustígar eru um alla lóðinni og milli húsa um inngarða með kvóð um aðgengi almennings um skipulagssvæðið. Bilastæði eru staðsett innan lóðar við Hólagötu og Borgarveg. Skoða þarf með Reykjanesbæ framtíðatengingar göngu- og hjólastíga utan svæðisins, til þess að skapa gott flæði um og við nágrennið. Áhrif umferðar vegna íbúðarbyggðar er áætluð léttvæg, þar sem svæðið er í góðum tengslum við helstu umferðæð Reykjanesbæjar.

Hólagötu 15 og Holtsgötu 12-24:
Aðkoma og Svæði um lóðir helst óbreytt.

Landslags:
Hólagata 17-23:
Leggja skal ríka áherslu á landslaghönnun á lóðinni í samræmi við staðsetningu þess. Gera skal ráð fyrir trjám og öðrum gróðri við allar tengingar að bakgarði milli húsnanna og við Hólagötu, sem hluti af grænni götumynd. Milli húsa og um lóðina er lagt upp með stigum, setubekkjum, góðri lýsingu og gróðri sem endurspeglar umhverfið. Á lóðarmörkum til vestur og norðurs er heimilt á reisa allt að 2,0m háan lóðarvegg. Veggurinn skal vera í eigu og umhirdu Hólagötu 17-23. Efnisval skal vera í samræmi við umhverfið. Vanda skal sérstaklega við val allra yfirborðefna. Gæta skal að aðgengi allra við hönnun umferðaleiða um svæðið. Landslagshönnun skal vera heildstæð fyrir allt svæðið og unnin af sama landslagshönnuðinum í samráði við arkitekt húsnanna. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóðinni. Allur frágangur skal að jafnaði lokið innan árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Reykjanesbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma líðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila bera að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Hólagötu 15 og Holtsgötu 12-24:
á ekki við núverandi húsnæði

Útfærslur bygginga:
Hólagata 17-23:
Mikilvægt er að vanda hönnun og hafa samræmt yfirbragð til að skapa heildstæða hverfisásynd og hafa vistvænna hönnun að leiðarljósi við val á byggingarefnum. Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsnanna. Séreignasvæði fyrstu hæðar er að sómu stærð og svalir efri hæða, óheimilt er að reisa girðingar eða sjálfstæða skjólveggi, nema þeir séu í samræmi við efri hæðir. Svalalokanir eru heimilaðar. Handrið, svalalokanir og skjólveggir skulu vera gegnsæ og samræmd í efnisnotkun og útfærslu. Utanliggjandi svalagangar eru ekki heimilaðir. Þakskegg, skyggni, svalir, útstæðir gluggar og vindskeiðar mega ná út fyrir byggingarreit allt að 0,6 metra, svo framanlega þau séu innan lóðarmarka.

Klæðningar skulu vera samræmdar í efnisnotkun og útfærslu fyrir alla lóðina og hafa nátturlega ásynd sem samræmist staðsetningu húsnanna. Brjóta skal upp klæðningarefni, með mismunandi efnisvali í heildarásynd húsnanna. Gluggar íbúða skulu vera gólfstöðir og með óreglulegu fyrirkomulagi milli hæða, eins og möguleiki er á. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitán samfelldan vegg og skal brjóta upp húshliðar með innfelldum útvegg að lámarki, breidd 2,5m og dýpt 1,0m, sjá leiðbeinandi línur fyrir uppbrot útvegs á uppdætti (IF). Þakform er mænisþak(skámæninir) með 5-15 gráðu þakhalla. Mæninr skal vera með stefnu skv. uppdætti.

Hólagötu 15 og Holtsgötu 12-24:
á ekki við núverandi húsnæði

Hljóðvíst í byggingum:
Visað er til reglugerðar nr. ⁷²⁴/₂₀₀₈ um hávaða og leiða til að draga úr og koma veg fyrir hávaða. Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértaekum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðahávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvíst innanhús. Á öllum íbúðum verður hljóðvíst í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð og huga skal sérstaklega að hljóðvíst vegna flugs.

Áfangaskipping:
Hólagata 17-23:
Gert er ráð fyrir að hægt sé að skipta uppbyggingu svæðisins í tvo áfanga. Áætlað er að uppbygging verði frá suðurenda til norðurs.

Hólagötu 15 og Holtsgötu 12-24:
enginn frekari uppbygging áætluð

Fornleifavernd:
Ekki er kunnugt um fornleifar á svæðinu, en ef þær finnast þá skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt og unnt er. Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur stöðva framkvæmdir þar til fengin er ákvörðun Minjarstofnunar um framhald verksins, sjá Húsakönnun unnin 2025.

Sorp:
Hólagata 17-23:
Sorpgeymslur skal staðsetja innanhúss eða í djúpgámum innan lóðar við lóðarmörk og skal vera gott aðgengi að þeim. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12 gr. byggingarreglugerðar nr. ³¹²/₂₀₁₂, með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp.

Hólagötu 15 og Holtsgötu 12-24:
á ekki við núverandi húsnæði, aðstaða sorps óbreytt.

Niðurrif húsa:
Heimilt er að fjarlægja Hólagötu 17, sjá uppdrátt.

Kvaðir:
Kvóð er um almenna umferð gangandi um Hólagötu og Borgarveg og gróður við Hólagötu, sjá uppdrátt.

Önnur almenn ákvæði:
Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fyrir alla, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varðar úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög्न fyrir regnvatnsfrárennslí. Heimilt er að vikja allt að 0,5 metra frá hámarkshæðum bygginga á uppdráttum, ef hækkun er rökstudd, vegna tæknilegra þátta, án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Tryggt verði við útgáfu framkvæmdaleyfis að framkvæmdaaðili upplýsi með skiltum um útlitis hússins, byggingartíma, framkvæmdatíma og verklok og annað sem skiptir íbúa máli.

Sérskilmálar:
Hólagata 17-23:
Hús A:
Hámark þrjár hæðir. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er 14,4m að Hólagötu og 9,5m til vesturs . Sérafnotafliötur 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 1600m2.

Hús B:
Hámark þrjár hæðir. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er 14,4m að Hólagötu og 9,5m til vesturs . Sérafnotafliötur 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 1580m2.



HLUTI ÚR GILDANDI ADALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____

var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deld Stjórnartíðinda

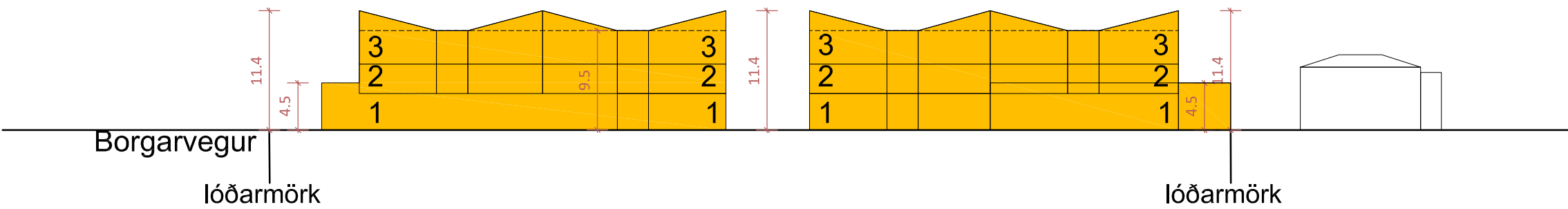
ÚTÖ. DAGS. TEBNSKYRNG / BREYTING SAMP. DAGS.

MRVJ. - 07.05.2025	HÓLAGATA / HOLTSGATA , REYKJANESBÆR		101-01	
	Jón Stefan Einarsson Kl.270976-3609 íal JeES arkitektar			
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
	Deiliskipulagsuppdráttur		Deiliskipulagsbreyting	

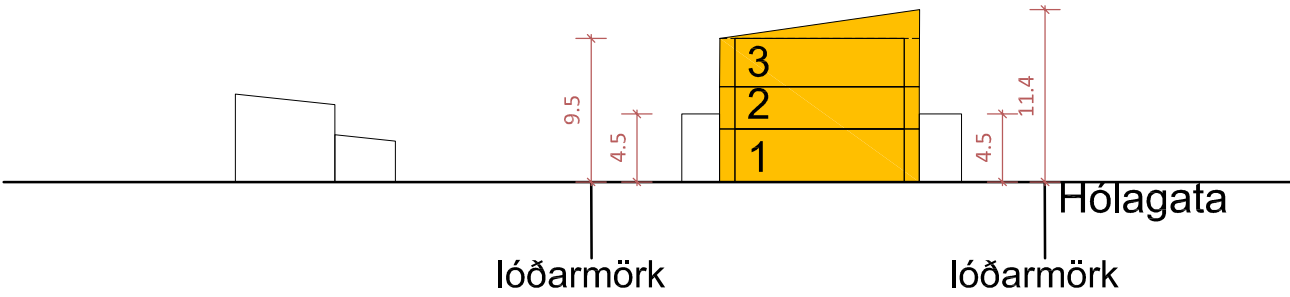
TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - HÓLAGATA 15-23 / HOLTSGATA 12-24 , REYKJANESBÆR



LOFTMYND - NÚVERANDI ÁSTAND
MKV. 1:500



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



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



DEILISKIPLAGSUPPDRAÐUR - NÝ TILLAGA
MKV. 1:500



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Kvæð um gönguleið
- Lóðarveggur hámark 2,0m frá gölfkóta lóða
- Byggingarreitur ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Leiðbeinandi staðsetning
- Ínnfellingar úteggja annarar og þriðju hæðar (II)
- Niðurrif heimilt
- Grænt svæði
- Kvæð um mænistefnu
- Fjöldi hæða
- Inngangar
- Bílastæði
- Kvæð um Gróður
- Kvæð um Tré

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTÖ. DAGS. TEGNSKYRING / BREYTING SAMP. DAGS.

HÓLAGATA / HOLTSGATA , REYKJANESBÆR		102-01
MKV. 1:500 07.05.2025		
Jón Stefán Einarsson M.270976-3609 fsl		
A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
Deiliskipulagsuppdraður, Sneiðmyndir, Núverandi ástand		Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsbreyting

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - HÓLAGATA 15-23 / HOLTSGATA 12-24 , REYKJANESBÆR



Skýringamynd - suðausturhlíð svæðisins



Skýringamynd - norðausturhlíð svæðisins



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035



Skýringamynd - suðausturhlíð svæðisins



Skýringamynd - austurhlíð svæðisins



Skýringamynd - suðausturhlíð svæðisins



Skýringamynd - suðvesturhlíð svæðisins

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deld Stjórnartíðinda

ÚTQ. DAGS. TEBNSKYRNG / BREYTING SAMB. DAGS.

MÁVJ. - 07.05.2025	HÓLAGATA / HOLTSGATA , REYKJANESBÆR		103-01
	Jón Stefán Einarsson M.270976-3609 fsl		
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Hritakerfi: ISN 93
	Skýringarmyndir		Deiliskipulagsbreyting

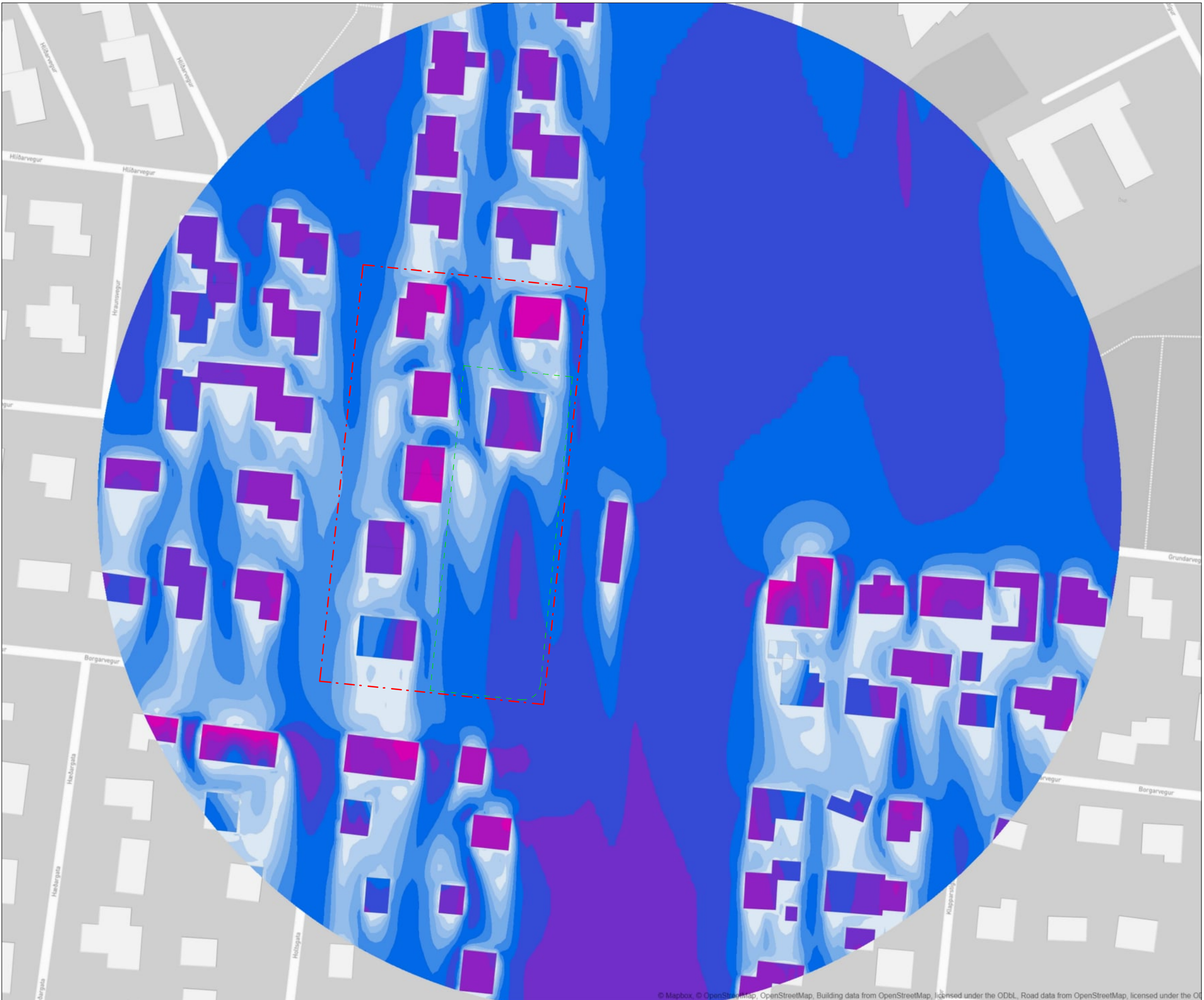
TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - HÓLAGATA 15-23 / HOLTSGATA 12-24 , REYKJANESBÆR



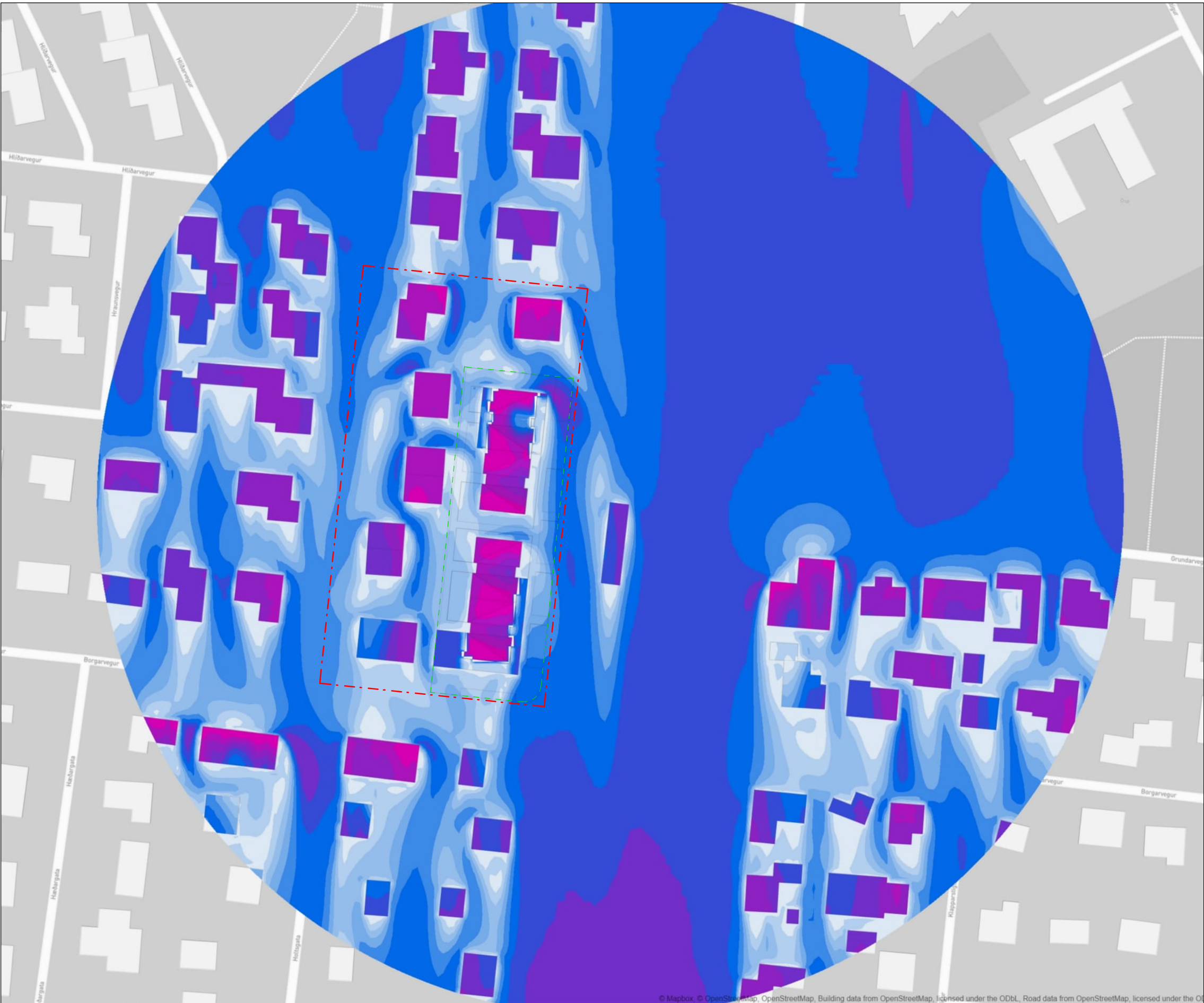
Vindmæling, allar áttir, núverandi - "Comfort-NEN 8100"



Vindmæling, allar áttir, tillaga "Comfort-NEN 8100"



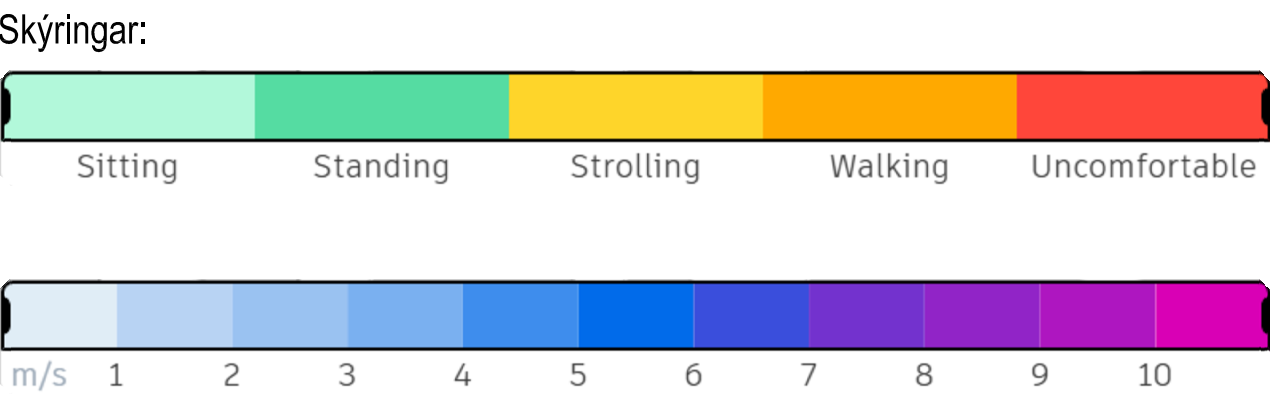
Vindmæling, norðurrátt (5m/sec) - núverandi



Vindmæling, norðurrátt (10m/sec) - tillaga



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035



Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda

ÚTQ. DAGS. TEBNSKYRING / Breyting SAMP. DAGS.

MRVJ. - 07.05.2025	HÓLAGATA / HOLTSGATA , REYKJANESBÆR		104-01
	Jón Stefán Einarsson M.270976-3609 fsl		JeESarkitektar
	A1 Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
	Vindútreikningar		Deiliskipulagsbreyting

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - HÓLAGATA 15-23 / HOLTSGATA 12-24 , REYKJANESBÆR

skuggavarp - áætlað



21. júní, 09:00



21. júní, 12:00



21. júní, 15:00



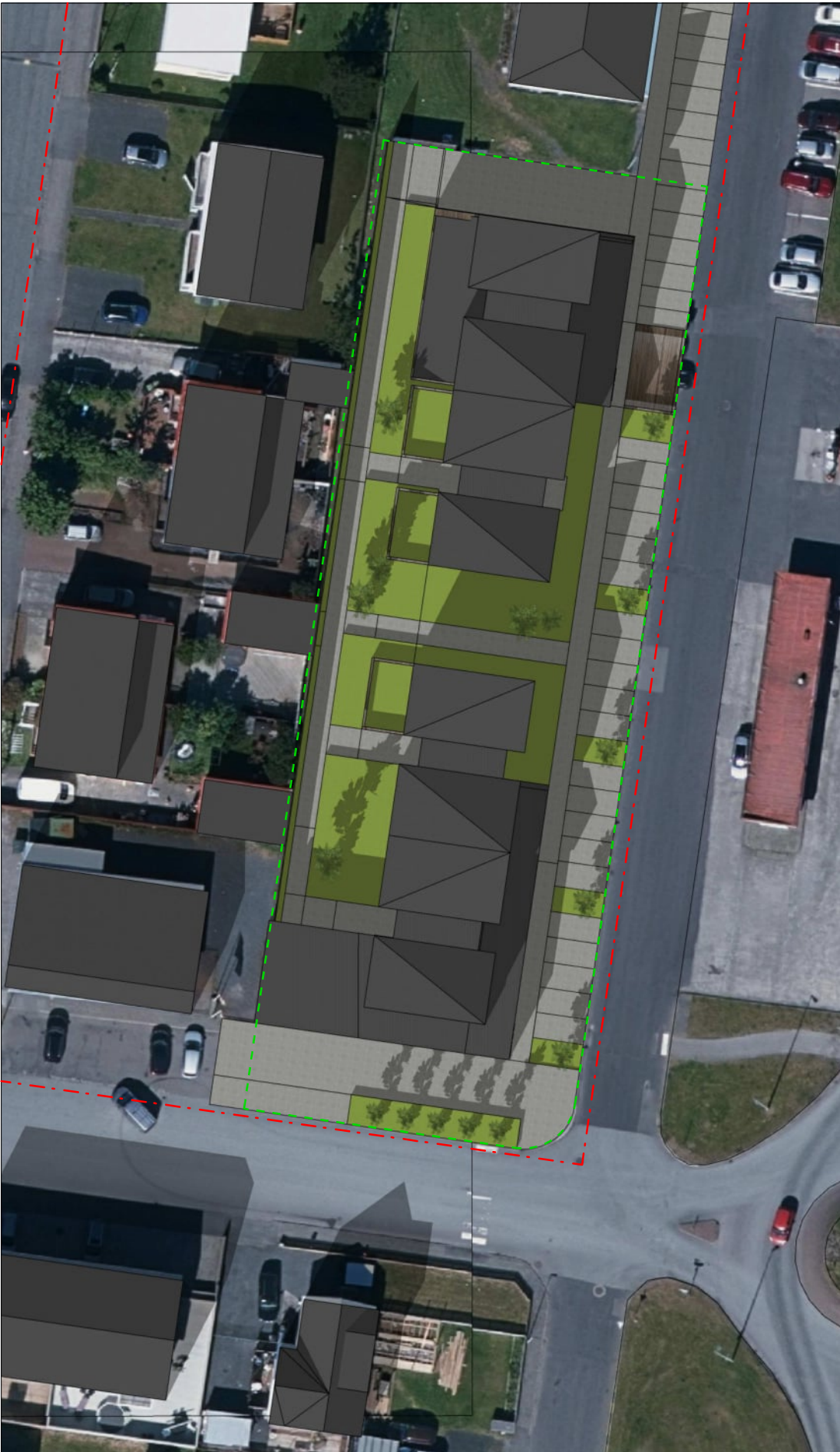
21. júní, 18:00



21. sept, 09:00



21. sept, 12:00



21. sept, 15:00



21. sept, 18:00



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deld Stjórnartíðinda

ÚTQ. DAGS. TEBNSKYRING / Breyting SAMR. DAGS.

MRV. - 07.05.2025	HÓLAGATA / HOLTSGATA , REYKJANESBÆR		105-01
	Jón Stefán Einarsson M.270976-3609 fsl		
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Hritakerfi: ISN 93
	Skuggavarp		Deiliskipulagsbreyting