

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - VÍKURBRAUT 14 OG 10 , REYKJANESBÆR

GREINAGERÐ

Almennt:
Markmið deiliskipulagstillögunnar Víkurbraut 14 er að þetta byggð, styrkja götumyndir svæðisins, auka gæði, stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar og skapa lífandi og fallegt miðbæjarsvæði. Stærð skipulagsmarka er um 9715m2 og afmarkast af Víkurbraut, Baldursgötu, Heiðarvegi og Bryggjuvegi.
Í dag stendur verslun Byko á lóðinni Víkurbraut 14 með verslunarhúsnæði og útisvæði. Áætlað er að umbreyta notkun úr verslun í íbúðarreitt (miðsvæði) með fimm stökum fjölbýlishúsum í mismunandi stærðum í samræmi við umhverfið. Húsin raðast á jaðar lóðar, svo hægt sé að skapa skjólgóðan inngarð á milli þeirra, sem íbúar Víkurbrautar 14 og nágrennar geta notið. Lóð er áhersla á heildstæða götumynd og samræmi milli eldri og nýrra mannvirkja, með uppskiptingu og hámarks hæðum, í takt við núverandi hús.

Skipulagsupprætti er skipt niður á þrjú blöð:
-blað 101 sýnir greinagerð.
-blað 102 sýnir upprætti af núverandi ástandi, breytingu og sneiðmyndir.
-blað 103 sýnir skýringarmyndir í þrívídd.
-blað 104 sýnir skýringarmyndir, vindathugun.
-blað 105 sýnir skýringarmyndir, skuggavarp.

Skipulag:
Á 362. fundi Umhverfis- og skipulagsráðs, 04.04.2025, 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 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035.

Núverandi ástand:
Skipulagssvæðið er staðsett á Miðsvæði (M9) við Víkurbraut og nær yfir tvær lóðir Víkurbraut 14 og 10. Í dag er byggingavörðverslunin Byko starfandi á Víkurbraut 14, stærð 8414,8m2 og Víkurbraut 10 eru bílastæði, stærð 711m2 . Heildarstærð núverandi lóða er 9125,8m2. Aðkoma lóðanna er frá Víkurbraut.

M9 skv. aðalskipulagi segir: "Gert er ráð fyrir endurskipulagningu á Vatnsnesi og blandaðri byggð atvinnu, þjónustu og íbúða á efri hæðum, en nesíð er sérlega stórbrotið og áhugavert til endurnýggingar. Svæðið tengist miðbæ og lífæð beint um Hafnargötu. Hæðir húsa þjárfir til fimm með möguleika á fjölgun hæða við ströndina (að hámarki sjö hæðir), ef hægt er að sýna fram á overuleg áhrif vindstrengja og skuggavarps af mannvirkjum vegna hækkunar. Ný byggð lagi sig að eldri byggð og verði með góð tengsl við útivist. Nýjar gætur verði í eðlilegu samhengi við núverandi gatnakerfi. Fjölbýlishús með fjölbreyttir gerð íbúða. Byggingin getur orðið kennileiti í byggð frá sjá og landi. Huga þarf sérstaklega að veðri og myndun vindstrengja á svæðinu. Bilageymslum verði komið fyrir neðanjarðar að hluta. Huga þarf að endurbótum byggðar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og ásynd á svæðinu taki mið af því að starfsemin og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfræktur verði leikskóli á svæðinu þegar fram líða stundir".

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 bæjarrýmis, yfirbragð hverfa og bygginga.
- Að endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt.

Löð er rík áhersla að styrkja hverfismynd Vatnsnes, með staktæðum byggingum sem móta sig að núverandi byggð í hæðum og byggingalínum og raða sér um skjólgóðan inngarð með göngustigum um lóðina og að aðliggjandi svæðum.

Skilmálar - Almennir skilmálar:

Lagt er upp með húsapyrpingu sem samanstendur af fimm, þriggja til sex hæða fjölbýlishúsum með bilageymslu undir inngarði. Heildarfjöldi íbúða er um 128 íbúðir, í mismunandi stærðum frá 60m2 að 120m2, með samtengdan bílajallara. Íbúðarstærðir skulu vera fjölbreyttar eins og mögulegt er og bjóða uppá íbúðir sem henta einstaklingum eins fjölskyldum. Meirihluti bílstæða verður í bílajallara, annars gestastæði ofanjarðar, gert er ráð fyrir 1,5 bílastæði á íbúð. Heildar byggingarmagn ofanjarðar er um 14930m2, á 9715m2 lóð, með nýtingarhlutfalli ofanjarðar 1.64N. Kjallari (bilageymsla/geymslur) er um 6917m2. Heildar nýtingarhutfall ofan og neðanjarðar 2,25N. Sjá sérskilmála og uppdrátt.

Hámarks hæð húsa frá gólfkóta 1.hæðar er, húsa A, H=11,0m húsa B, H=11,0m húsa C H=11,0m húsa D, H=13.5m húsa E, H=19.5m Sjá skipulagsuppdrátt fyrir nánari upplistun á hámarkshæðum.

Lóðir:
Skipulagssvæðið nær yfir tvær lóðir Víkurbraut 14 og 10. Heildarstærð núverandi lóða er 9125,8m2. Ný sameinuð lóð Víkurbraut 14, stækkar til norðurs (2,7m) og austurs (7,1m), þannig að bílastæði og stigar náist innan lóðar með heildarstærð 9715m2. Gert er ráð fyrir allt að 9,5m að gagnstæðum lóðarmörkum á Heiðarvegi, 10,5m á Baldursgötu og 10,6m á Bryggjuvegi.

Samgöngur:

Gert er ráð fyrir megin aðkomu að svæðinu um Víkurbraut frá Hafnargötu. Frá Víkurbraut er möguleiki á tveimur innkeyrslum í bílastæðakjallara undir húsunum. Göngustigar eru um alla lóðinni og milli húsa um inngarð með kvöð um aðgengi almennings um skipulagssvæðið. Bílastæði eru staðsett innan lóðar við Heiðarveg, Baldursgötu og Bryggjuveg og í bílajallara. Gert er ráð fyrir 1,5 bílastæði á íbúð, meirihluti bílastæða er staðsettur í bílajallaara. Gert er ráð fyrir að tengja Heiðarveg við Bryggjuveg um Heiðarveg 2 (núverandi bílastæðalóð), þannig flæði verði sem best um hverfið og heildstæð ásynd sé gætt til framtíðar. Skoða þarf með Reykjanesbæ framtíðatengingar göngu- og hjólastiga utan svæðisins, til þess að skapa gott flæði um og við Vatnsnesið. Áhrif umferðar vegna íbúðarbyggðar er áætluð léttvæg, þar sem upprunalega var gert ráð fyrir mikilli umferð stærri ökutækja um svæðið, auk þess er svæðið í góðum tengslum við helstu umferðaaðar Reykjanesbæjar.

Landslags:

Leggja skal ríka áherslu á landslaghönnun á svæðinu í samræmi við staðsetningu þess við ströndina. Gera skal ráð fyrir trjáam og öðrum gróðri við allar teningar að inngarði milli húsanna við Baldursgötu, Heiðarveg, Víkurbraut og Bryggjuveg, sem sem hluti af grænni götumynd. Milli húsa og um lóðina er lagt upp með stigum, setubekkjum, göðri lýsingu og gróðri sem endurspeglar umhverfið. Við mitt svæðið er gert ráð fyrir inngarði með góða tengingu að nærliggjandi umhverfi. Hæðarmunur frá Víkurbraut skal vera leystur með stöðvegg að göngustigi, sem er brotin upp reglulega og gerir ráð fyrir lágróðri og tröppum með setu möguleika milli húsa. Ekki er heimilt að fara með stöðvegg herra en 30cm ofan gólfkóta íbúða að Víkurbraut og skal unnið úr fallhættu með uppbroti og gróðurbeðum. 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 húsanna. Leggja þarf tillögur af landslagshönnun fyrir skipulagshönnuð fyrir samþykki aðaluppráttá. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð inni. 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 liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila bera að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Útfærslur bygginga:

Mikilvægt er að vanda hönnun og hafa samræmt yfirbragð til að skapa heildstæða hverfisásýnd og hafa vistvænna hönnun að leiðarljósi við val á byggingarefnum. Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsanna. Byggingarlína við Víkurbraut, Baldursgötu, Heiðarveg og Bryggjuveg er bindandi, heimilt er að breikja byggingarhluta, innan merkt svæðis ST. um 0,5m skv. upprætti, án þess að breyta þurfi skipulagi. Svalir eru heimilaðar utan byggingarreits, innan merkt svæðis ST. skv. upprætti, milli inndregna byggingarhluta. Séreignasvæði fyrstu hæðar er að sömu stærð og svalir efri hæða, óheimilt er að reisa girdingar eða sjálfstæða skjólveggi, nema þeir séu í samræmi við efri hæðir. Svalalokanir eru heimilaðar. Handrið, svalalokanir og skjólveggir skulu vera gegnsæ og samræmi í efnisnotkun og útfærslu. Svalir sem liggja um horn bygginga skulu vera sérstaklega hannaðar með vindbrot í huga. Svalagangar eru ekki heimilaðir . Þakskegg, útstæðir gluggar og vindskíðar 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 allt svæðið og hafa nátturlaga ásynd sem samræmist staðsetningu húsanna. Gluggar íbúða skulu vera gólfstöð eins og möguleik er á. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitán samfelldan vegg og skal brjóta upp húshliðar td. með mismunandi efnisvali, litum, óreglulegu fyrirkomulagi glugga eða svala. Þök húsa A, B og C skulu vera mænispök með 10-15 gráðu þakhalla og skilgreinda mænistefnum skv. skipulagsupprætti. Mænispök skulu hafa sömu áferð og húsveggur hússins ef mögulegt. Annars er þakform flatt á húsi D og E, með lámarkshalla 1:40. Þaksvalir eru heimilaðar og teljast handrið ekki til hámarkshæðar. Litir skulu valdir af næmni og tillitsemi við umhverfið. Bilageymslur ofanjarðar skulu vera með opinni kápu útavið eins og mögulegt er og vanda skal sérstaklega við hönnun allra sýnilegra útvegga bilgeymslu. Efnisval útvegga bilageymslu skal vera í samræmi við efnisval húsanna.

Hljóðvist í byggingum:

Visað er til reglugerðar nr. 208 á um hávaða og leiða til að draga úr og koma veg fyrir hávaða. Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðahávaða. Hönnuðir eru minntr á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvist innanhús. Á öllum íbúðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð.

Áfangaskipping:

Gert er ráð fyrir að hægt sé að skipta uppbyggingu svæðisins í nokkra áfanga. Áætlað er að uppbygging verði frá Víkurbraut að Baldursgötu í norðri. Staðsetning innkeysla bilageymslu og húsa gera ráð fyrir mismunandi möguleikum.

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 í júlí 2025.

Sorp:

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. 208, með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp.

Niðurrif húsa:

Heimilt er að fjarlægja allar núverandi byggingar innan skipulagssvæðis, sjá uppdrátt, núverandi ástand.

Kvaðir:

Kvöð er um almenna umferð gangandi um svæðið og aðgengi almenning að grænu svæði inngarðs, leiksvæði í miðjum inngarði, gróður við innganga inngarðs og innan hans og mænisstefnu húsa A, B og C, sjá uppdrátt.

Dreifistöðvar:

Engar dreifistöðvar eru innan skipulagssvæðis

Vindvarnir:

Gera skal sérstaklega ráð fyrir háum og þéttum gróðri við innkomuleiðir að inngarði og í inngarðinum sjálfum, án þess að valda skuggavarpi að nærliggjandi íbúðum. Hús E skal vera með uppbot (stall) á þriðju hæð til norðus skv. upprætti, vegna norðanvinda, sem skella á efri hæðir hússins og geta dregist niður í inngarð.

Lagnir:

Lagnir í bilageymslukjöllurum og niðurföll fyrir framan bilageymslur skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

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 regnvatnsfrárennsli. Heimilt er að vikja allt að 0,5 metra frá hámarkshæðum bygginga á uppdráttum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Tryggt verði við útgáfu framkvæmdaleyfis að framkvæmdaaðili upplýsi með skilum um útilts hússins, byggingartíma, framkvæmdatíma og verklok og annað sem skiptir íbúa máli.

Sérskilmálar:

Hús A:

Hámark þrjár hæðir og kjallari. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=11,0m. Sérafnotafiötur 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Þakform skal vera mænispak, með þakhall 10-15 gráður, stefna skv. upprætti. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 1460m2.

Hús B:

Hámark þrjár hæðir og kjallari. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=11,0m. Sérafnotafiötur 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Þakform skal vera mænispak, með þakhall 10-15 gráður, stefna skv. upprætti. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 2180m2.

Hús C:

Hámark þrjár hæðir og kjallari. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=11,0m. Sérafnotafiötur 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Þakform skal vera mænispak, með þakhall 10-15 gráður, stefna skv. upprætti. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 2180m2.

Hús D:

Hámark fjórar hæðir og kjallari. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=13,5m. Sérafnotafiötur 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Þakform skal vera flatt með lámarkshalla 1:40 skv. upprætti. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 3790m2.

Hús E:

Hámark sex hæðir og kjallari. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=19,5m. Sérafnotafiötur 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Þakform skal vera flatt með lámarkshalla 1:40 skv. upprætti. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 5320m2.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 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

_____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda

ÚTÖ. DAGSL. TEBNSKYTNG / BREYTING SAMR. DAGSL.

AN.MKV. 20.06.2025	VÍKURBRAUT 14 OG 10 , REYKJANESBÆR		101-01
	Jón Stefan Einarsson M.270976-3609 fsi		arkitektur
	A1	Hönnun: JSE, MJK Kortagrunnur: ISGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
	Greinagerð		Deiliskipulagsbreyting

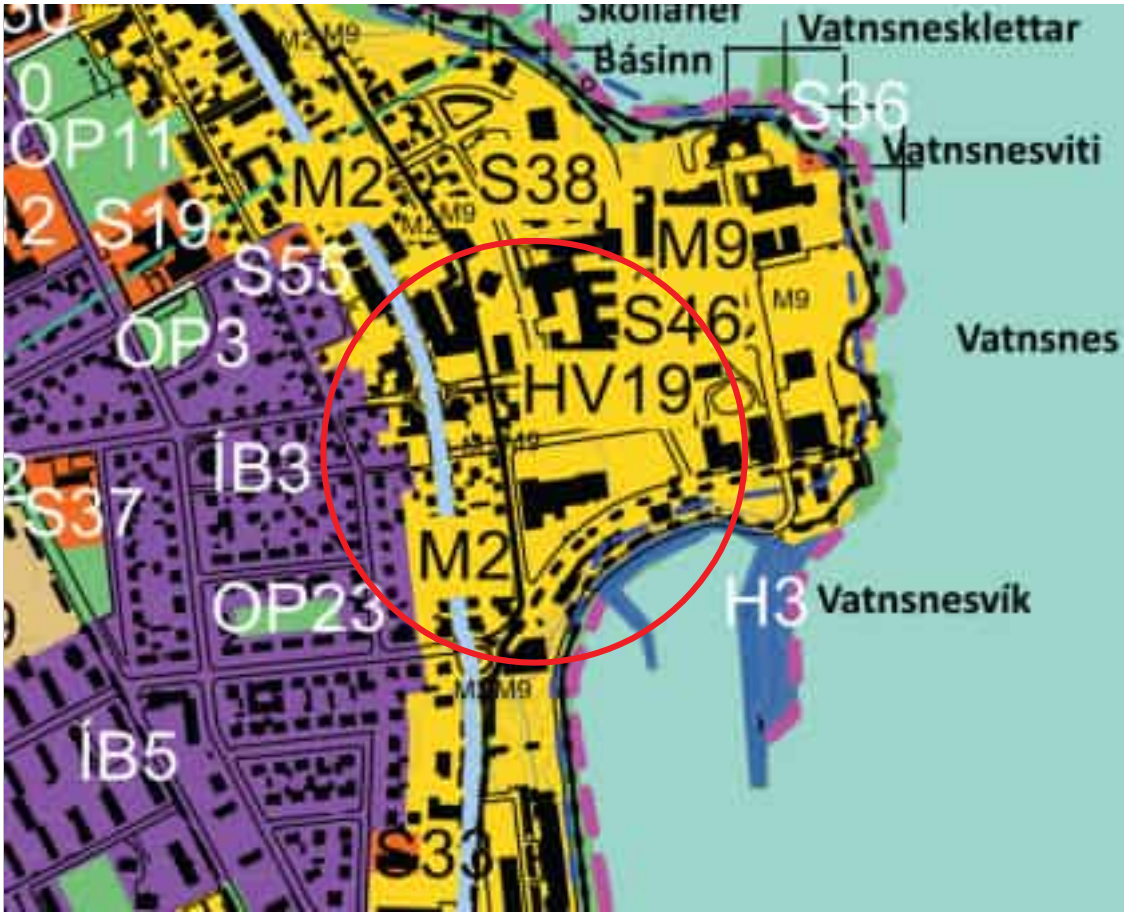
TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - VÍKURBRAUT 14 OG 10 , REYKJANESBÆR



LOFTMYND - NÚVERANDI ÁSTAND
MKV. 1:1000

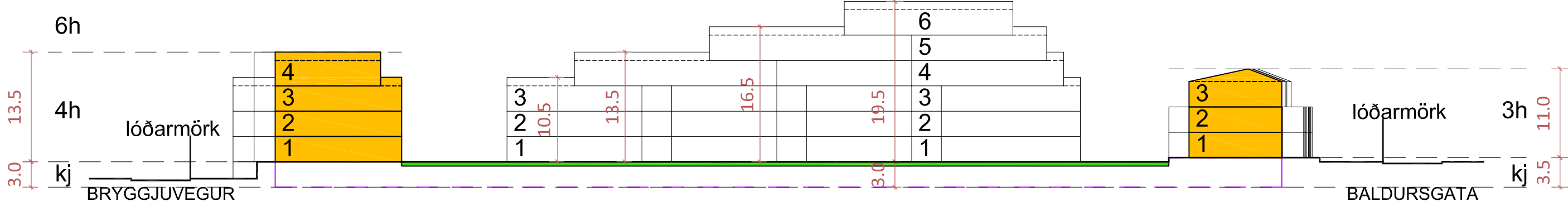


DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:1000

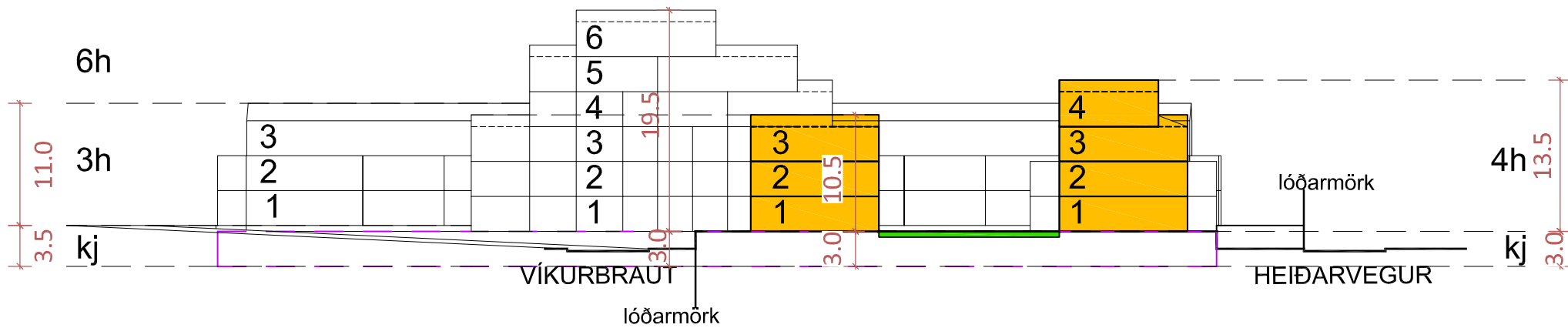


HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

- SKÝRINGAR
- Deiliskipulagsmörk
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur bilakjallara/kjallara
 - Binandi byggingarlína
 - Lóðarmörk
 - Eirði lóðarmörk
 - Kvæð um gönguleið
 - Byggingarreitur ofanjarðar
 - Svæði ST, f. stækun um 0,5m og svalir
 - Núverandi byggingar
 - Niðurrif /Flutningur
 - Kvæð um opið leiksvæði
 - Grænt svæði
 - Kvæð um mænissstefnu
 - Fjöldi hæða
 - inngangar að íbúðum
 - innkeyrsla bílagæmslu
 - Bílastæði
 - Kvæð um Gróður
 - Kvæð um Tré



SNEIÐMYND - A, EFTIR BREYTINGU
MKV. 1:500



SNEIÐMYND - B, EFTIR BREYTINGU
MKV. 1:500

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 _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda

ÚTQ. DAGS. TEBNSKYRING / BREYTING SAMP. DAGS.

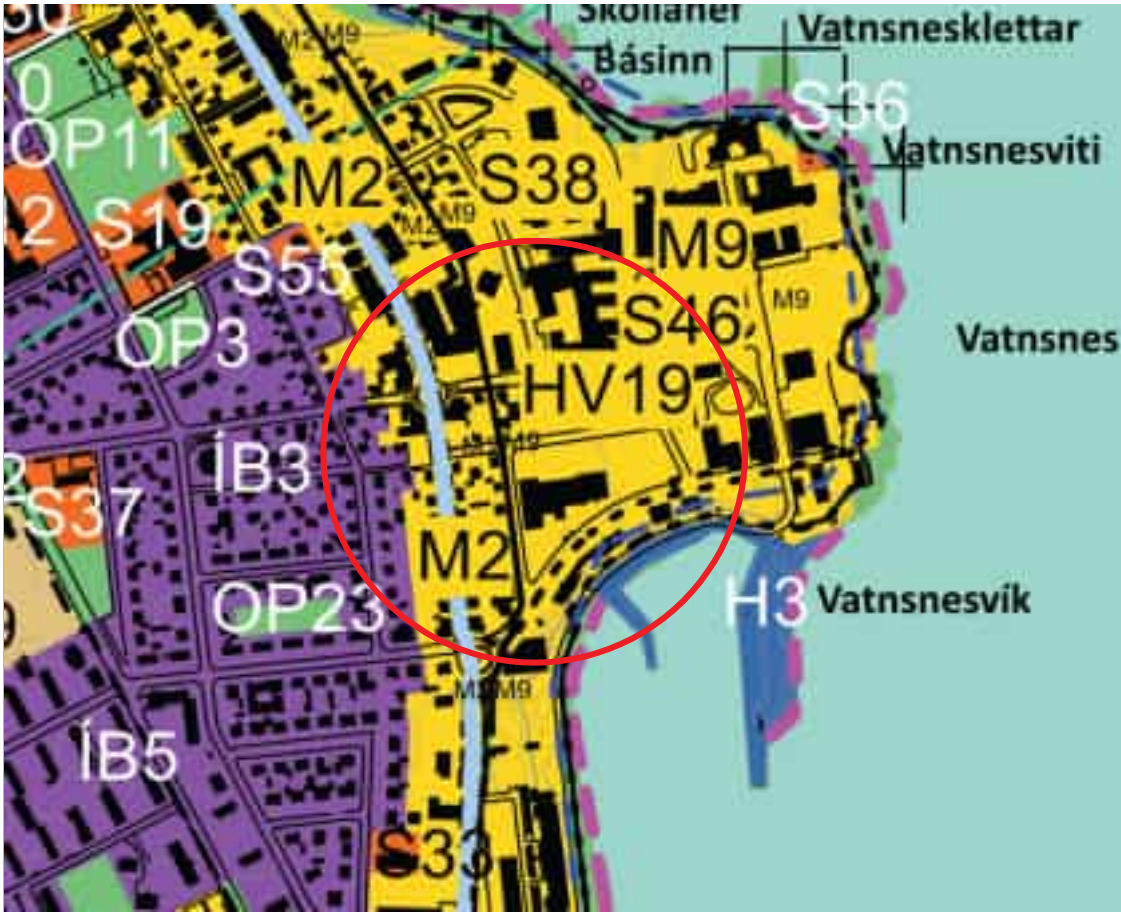
TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - VÍKURBRAUT 14 OG 10 , REYKJANESBÆR



Skýringamynd - suðausturhlíð svæðisins



Skýringamynd - norðausturhlíð svæðisins



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035



Skýringamynd - norðvesturhlíð svæðisins



Skýringamynd - suðvesturhlíð svæðisins



Skýringamynd - inngarður



Skýringamynd - inngarður

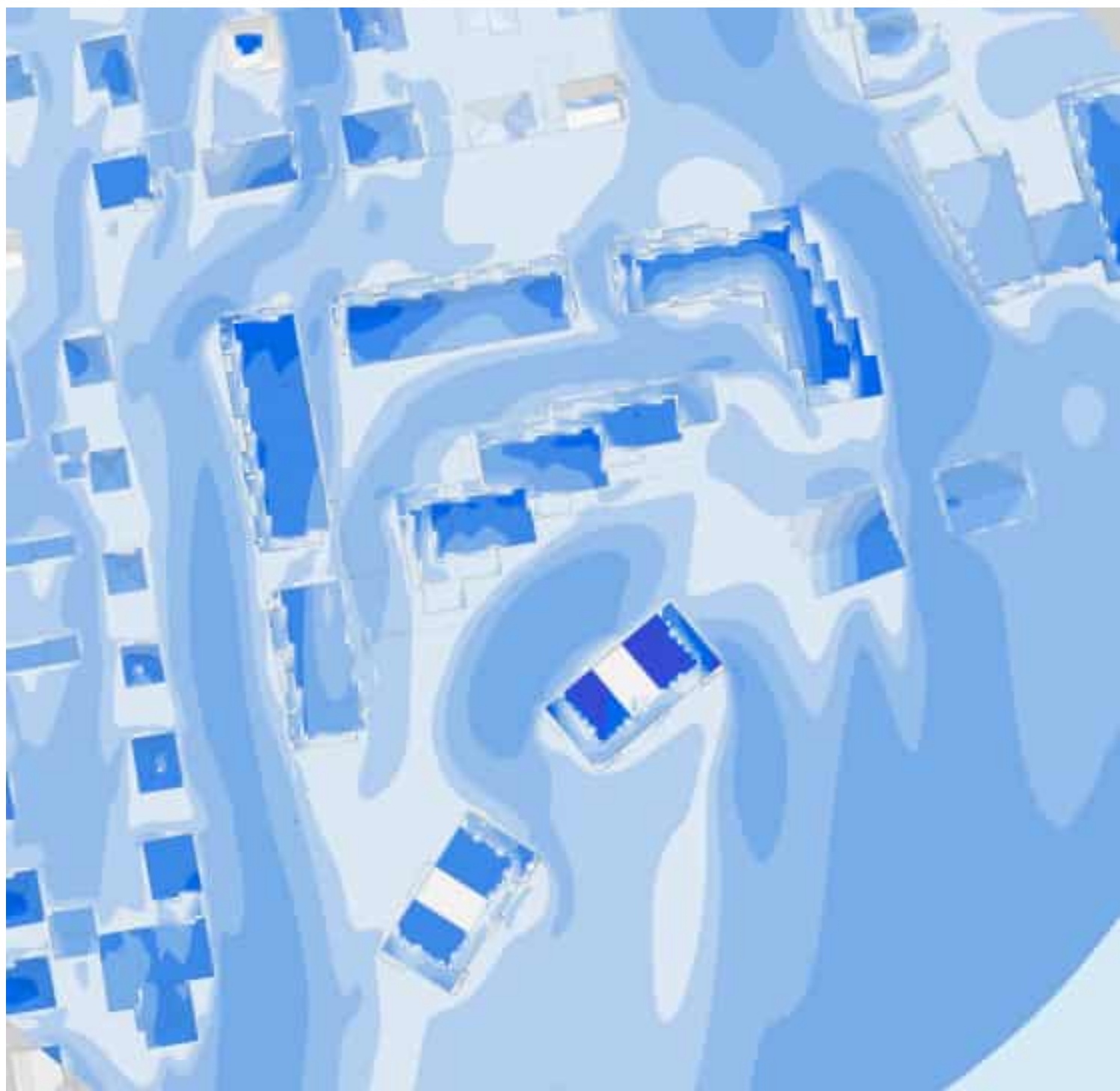
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda

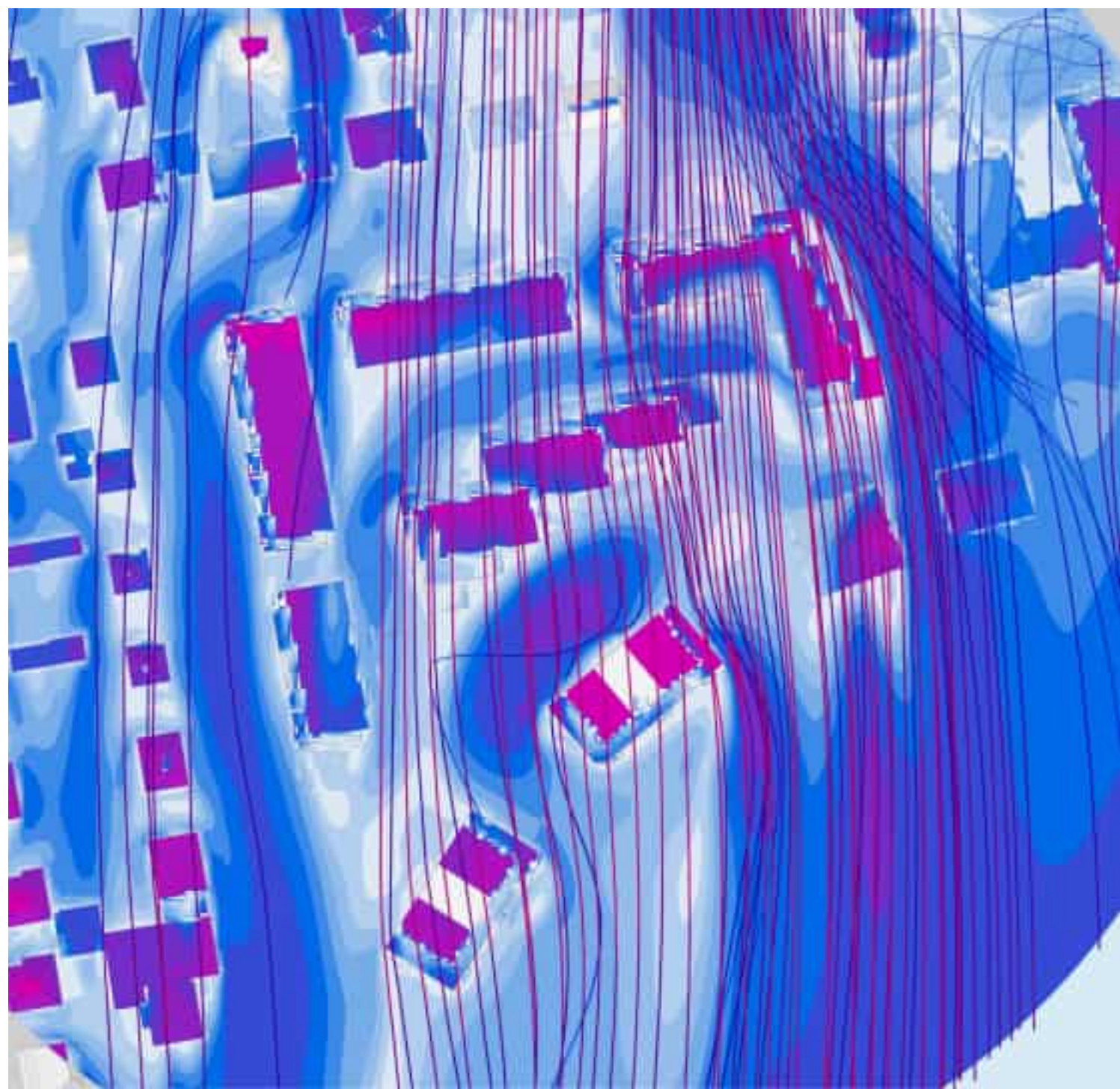
TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - VÍKURBRAUT 14 OG 10 , REYKJANESBÆR



vindmæling, allar áttir - "comfort-nen 8100"



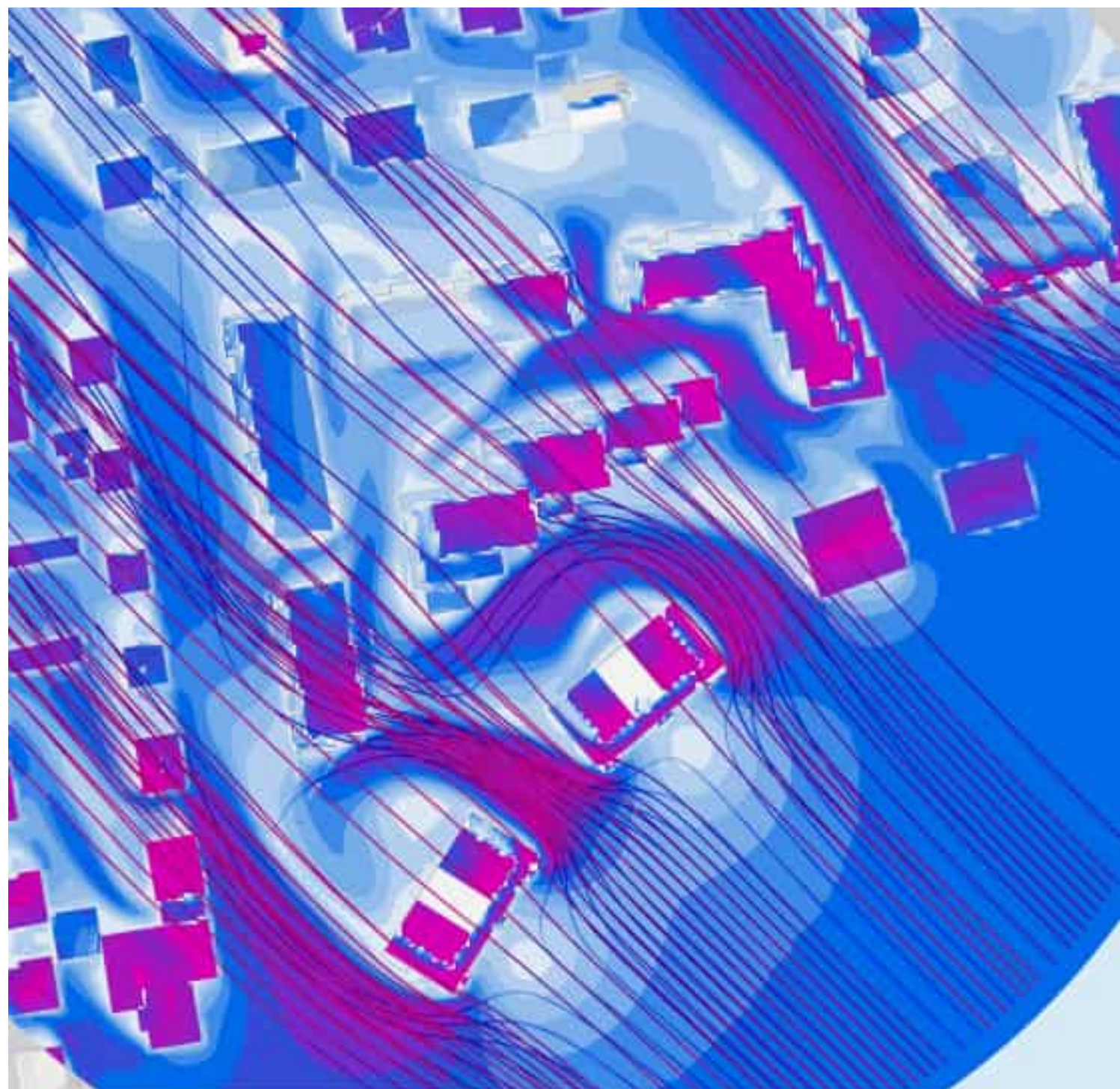
vindmæling, norðanátt (5m/sec)



vindmæling, norðanátt (10m/sec)

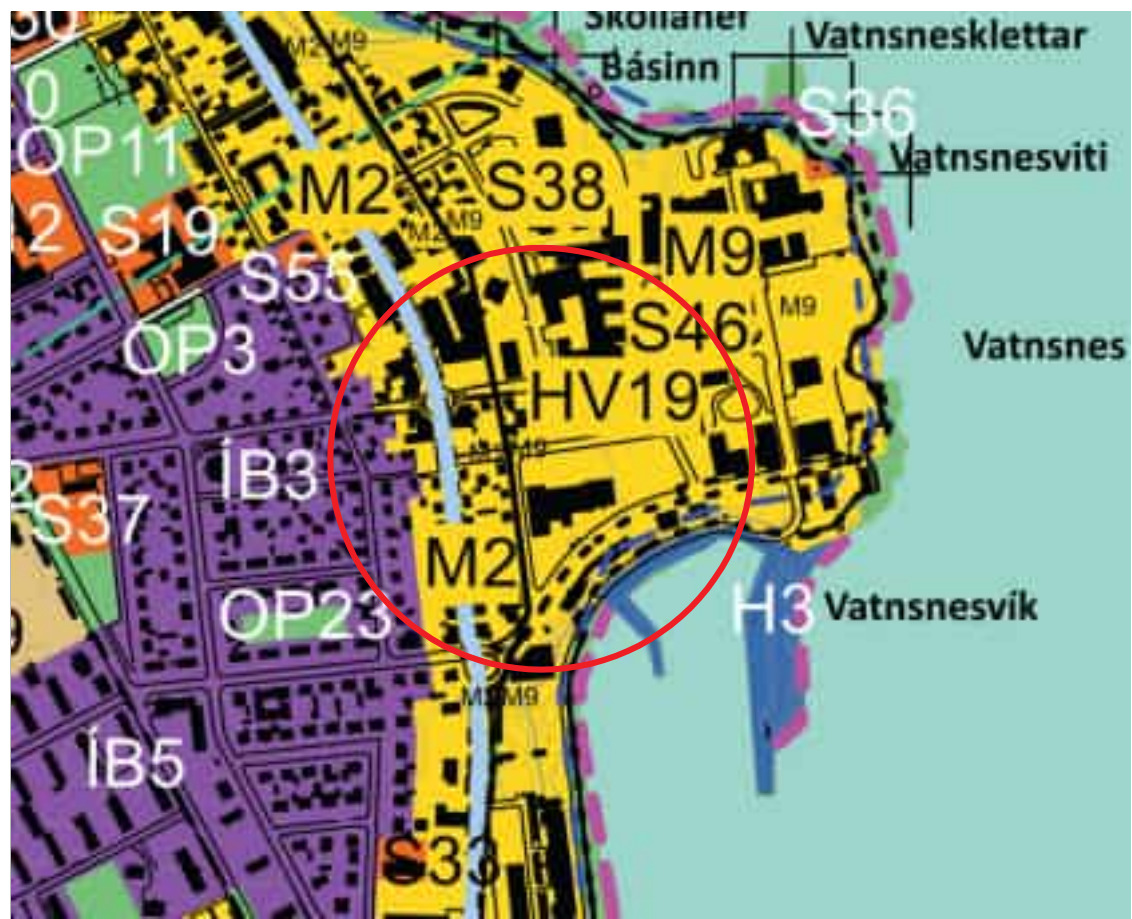


vindmæling, suðausturátt (5m/sec)



vindmæling, suðausturátt (10m/sec)

Skýringar:



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 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 _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTQ. DAGS. TEGNSKYRING / Breyting SAMP. DAGS.

ÁN MKV. 29.08.2025	VÍKURBRAUT 14 , REYKJANESBÆR		104-01
	Jón Stefán Einarsson M.270976-3609 fól		JeESarkitektar
	A1	Hönnun: JSE, MJK Kortagrunnur: ISGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
	Skýringarmyndir vindathugun		Deiliskipulagsbreyting

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - VÍKURBRAUT 14 OG 10 , REYKJANESBÆR



21. júní, kl. 9:00



21. júní, kl. 12:00



21. júní, kl. 15:00



21. sept, kl. 9:00



21. sept, kl. 12:00



21. sept, kl. 15:00



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035



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

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTQ. DAGS. TEBNASKYRNING / BREYTING SAMP. DAGS.

ÁNN. 20.08.2025	VÍKURBRAUT 14 , REYKJANESBÆR		105-01
	Jón Stefán Einarsson kl.270976-3609 fól		JeESarkitektar
	A1 Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
	Skýringarmyndir skuggavarp		Deiliskipulagsbreyting