

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - HAFNARBRAUT 2, 4 OG 6 , REYKJANESBÆR



LOFTMYND - NÚVERANDI AÐSTAÐA
MKV. 1:500

Almennt:
Markmið deiliskipulagstillögunnar Hafnarbraut 2, 4 og 6, er gera ráð fyrir fjögura hæða íbúðahúsnæði fyrir starfsmannaíbúðir eða skrifstofuhúsnæði á lóð H4. Stærð skipulagsmarka er um 4.767 m² og afmarkast af Hafnarbraut. Í dag stendur geymsluhúsnæði á H2, eldri geymsla á lóð H4 og jóga miðstöð á H6.

Skipulagssupprætti er skipt niður á tvö blöð:
-blað 101 sýnir uppdrátti af núverandi ástandi, breytingu og greinagerð.
-blað 102 sýnir skyringarmyndir í þrívídd.

Skipulag:
Ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu og er tillaga að nýju skipulagi unninn í samræmi tillögu að breytingu á Aðalskipulag Reykjanestójar 2020-2035, dags. 04.07.2025, unnin af Kanon arkitektum.

Núverandi aðstæður:
Skipulagssvæðið er staðsett á Miðsvæði (M7) og Njarðvíkurhöfn (H4). Í dag er Hafnarbraut 2 á Njarðvíkurhöfn H4 (geymsluhúsnæði), L129409, lóð 1.372 m², hús 498,9 m². Hafnarbraut 4 verður á miðsvæði M7 (skúli), L129410, lóð 565 m², hús 511 m², og Hafnarbraut 6 á miðsvæði M7 (jóga miðstöð), L129411, lóð 1.866 m², hús 846 m². Heildarstærð núverandi lóða er 3.803m2. Aðkoma lóðanna er frá Hafnarbraut.

M7 skv. aðalskipulagi segir: " Gert er ráð fyrir endurskipulagningu svæðisins og blandaðri byggð atvinnu, þjónustu og íbúða á efri hæðum. Í jaðri íbúðarbyggðar að hafnarsvæði er nú, auk íbúðarhúsa, hafnartengt húsnæði í misgóðu ástandi. Staðsetning íbúðarbyggðar er heppileg m.t.t. nálægðar við aðra byggð og grunnskóla með fallett útsýni til sjávar. Gert er ráð fyrir þriggja til fjögurra hæða byggjum. Eldri byggð á svæðinu verði gert til góða sbr. Húsakönnun (Njarðvíkurhöfn, nýrðra svæði) dags. nóv. 2020. Huga skal sérstaklega að hljóðvíst vegna flugs við deiliskipulagsgerð. Svæðið er í nánd við 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við ákvörðunartöku þarf að meta hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu."

H4 skv. aðalskipulagi segir: "Njarðvíkurhöfn er fiskibátahöfn og flutningahöfn. Starfsemi á hafnarsvæðinu er þjónusta fyrir skip og fiskvinnslur ásamt ísverksmiðju. Í Njarðvíkurhöfn er skipasmíði og viðgerðir. Landrými er fyrir frekari uppbyggingu á öllu hafnarsvæðinu. Á suðursvæði hafnarinnar er gert ráð fyrir byggjum í tengslum við aukin umsvif skipasmíðastöðvarinnar og annarrar þjónustu við skip. Á hafnarsvæðinu eru gámasvæði og athafnasvæði undir berum himni vegna þjónustu við skip og báta. Viðlegukantur er fyrir skip allt að 130m löng. Athafnasvæði skipasmíðastöðvar mun stækka með landfyllingu á suðursvæði um allt að 1,5 ha og að þar verði til nýr viðlegukantur. Ný þurrkvi gerir einnig ráð fyrir að grafinn verði út aðkomuskurður. Sjóvarnargarður syðst í höfninni er stækkaður

og lengdur. Gert er ráð fyrir nýjum viðlegukanti þar. Höfnin verði dýpuð til að mæta nýjum þörfum. Hönnun landfyllinga taki mið af hækkun sjávarborðs. Ákvæði um ásynd svæðisins, gæði byggðar, umgengni, lita- og efnisval verði sett í deiliskipulagi. Skýra skal mörk milli einkalóða og athafnasvæðis hafnarinnar. Hugað verði að veggtingingum í deiliskipulagi svo sem tengingu við athafnasvæði sunnan hafnarsvæðisins og flæðis umferðar innan svæðisins með tilliti til þarfa starfsmanna. Heimilt verður að takmarka umferð um þau svæði hafnarinnar þar sem þörf er á og setja upp girðingar og hlíð í því skyni. Gera þarf ítarlega grein fyrir mengun sem kann að vera á hafnarsvæðinu og áhrifum hennar á tilhögun framkvæmda áður en framkvæmdaleyfi er gefið út. Mikilvægt er að niðurstöður mælinga liggi fyrir og úrlausnir til að bregðast við henni, áður en framkvæmdir hefjast á svæðinu. Á norðvestasta hluta hafnarsvæðisins þarf að taka tillit til framtíðarbyggðar, sem verður blönduð byggð íbúða, verslana og þjónustu. Skal miða við að þar verði hreinleg starfsemi sem hefur ekki í för með sér mengun og móta byggð þannig að næsta umhverfi hafnarinnar verði skermað af svo innsýn á athafnasvæðið sé minnkuð og áhrifa af hávaða verði minnkuð. Á suðurmörkum hafnarsvæðisins verði hugað að samfelli byggðar og lóða við aðliggjandi athafnasvæði.

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

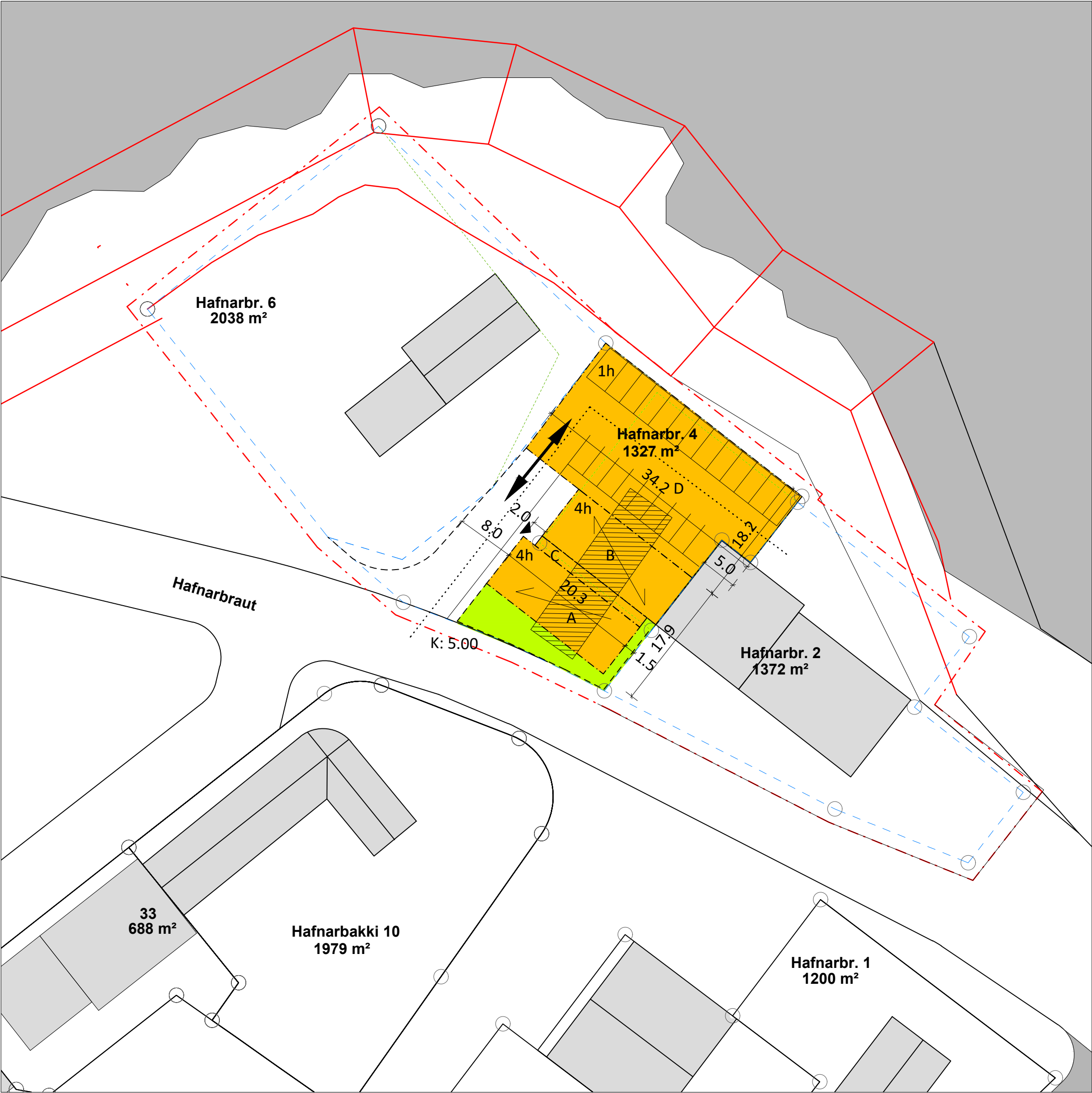
Skipulag fyrir íbúðarbyggð á að geta rúmað aukna eftirspurn í samræmi við fjölgun starfa og aukna atvinnustarfsemi í Reykjanestói og nágrenni.

Skilmálar - Almennir skilmálar:
Lagt er upp með breytingu á lóðum H4 og H6, auk uppbyggingu á Hafnarbraut 4, með 4 hæða byggingu fyrir starfsmannaíbúðir eða skrifstofuhúsnæði með eitt bæltæði á íbúð í bilageymslu. Stærð íbúða er áætluð 40-50 m².

Lóðir:
Skipulagssvæðið nær yfir þrjár lóðir, Hafnarbraut 2 (M7), L129409, lóð 1.372 m², lóð verður óbreytt. Hafnarbraut 4 (M7), L129410, lóð 565 m², verður eftir breytingu, lóð 1327 m² með stækkun til norðurs, vesturs og austurs. Hafnarbraut 6 (H4), L129411, lóð 1.866 m², verður eftir breytingu, lóð 2038 m² með stækkun til suðurs og austurs. Aðkoma lóðanna er frá Hafnarbraut.

Samgöngur:
Gert er ráð fyrir megin aðkomu að svæðinu um Hafnarbraut. Frá Hafnarbraut tvær innkeyslur með kvöð um gegnum keyrslu á lóð Hafnarbraut 4 að baklóð Hafnarbraut 2, sjá undir kvaðir. Bilastæði eru staðsett innan lóða.

Landslags:



DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR - TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI
MKV. 1:500

Leggja skal ríka áherslu á landslaghönnun á Hafnarbraut 2 og 4 í samræmi við staðsetningu og notkun. Heimilt er að reisa stoðvegg á lóðarmörkum H2 og H4, sem eign Hafnarbrautar 4. Veggurinn má ná allt að 1.1 metri frá gólfkóta H2, sjá uppdrátt vegna staðsetningar. Milli húsa og um lóðina er lagt upp með góðri lýsingu og gróðri sem endurspeglar umhverfið. Vanda skal sérstaklega við val allra yfirborðefna. Gæta skal að aðgengi allra við hönnun umferðaleiða um svæðið. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorpbla og slökkvibla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Útfærslur bygginga:
Mikilvægt er að vanda hönnun þeirra bygginga sem eru innan miðsvæðis M7 og hafa samræmt yfirbragð til að skapa heildstæða hverfisásynd og hafa vistvæna hönnun að leiðarljósi við val á byggingarefnum. Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsa. Bygging innan hafnarssvæðis H4 fellur undir kröfur aðalskipulags um hafnarsvæði. Litir skulu valdir af næmni og tillitssemi við umhverfið.

Hljóðvíst í byggingum:
Viðað er til reglugerðar nr. 224 um hávaða og leiða til að draga úr og koma veg fyrir hávaða. Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sérstækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðahávaða. Hönnuðir eru minnir á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvíst innanhús. Sjá sérskilmála fyrir nánari útfærslu.

Hækkandi sjávarstaða:
Gert er ráð fyrir að gólfkóti Hafnarbraut 2 sé óbreyttur (áætlaður 3.60), gólfkóti Hafnarbraut 4 skal ekki vera undir 4,8m og gólfkóti Hafnarbraut 6 er óbreyttur (áætlaður 6.60). Veggur bilageymslu austanmegin á lóð Hafnarbraut 4, skal vera sérstaklega hannaður til að þola mögulegan ágang sjávar.

Áfangaskiping:
Gert er ráð fyrir að Hafnarbraut 4 verði byggð í einum áfanga.

Fornleifarvernd:
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 Minjastofnunar um framhald verskins, sjá Húsakönnun unnin 2024.

Sorp:
Sorpgeymslur skal staðsetja innan lóðar við lóðarmörk og skal vera gott aðgengi að þeim. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12 gr. byggingarreglugerðar nr. 2017, með

siðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp.

Kvaðir:
Kvöð er um gegnumakstur um Hafnarbraut 4 af Hafnarbraut 2 að baklóð H2.

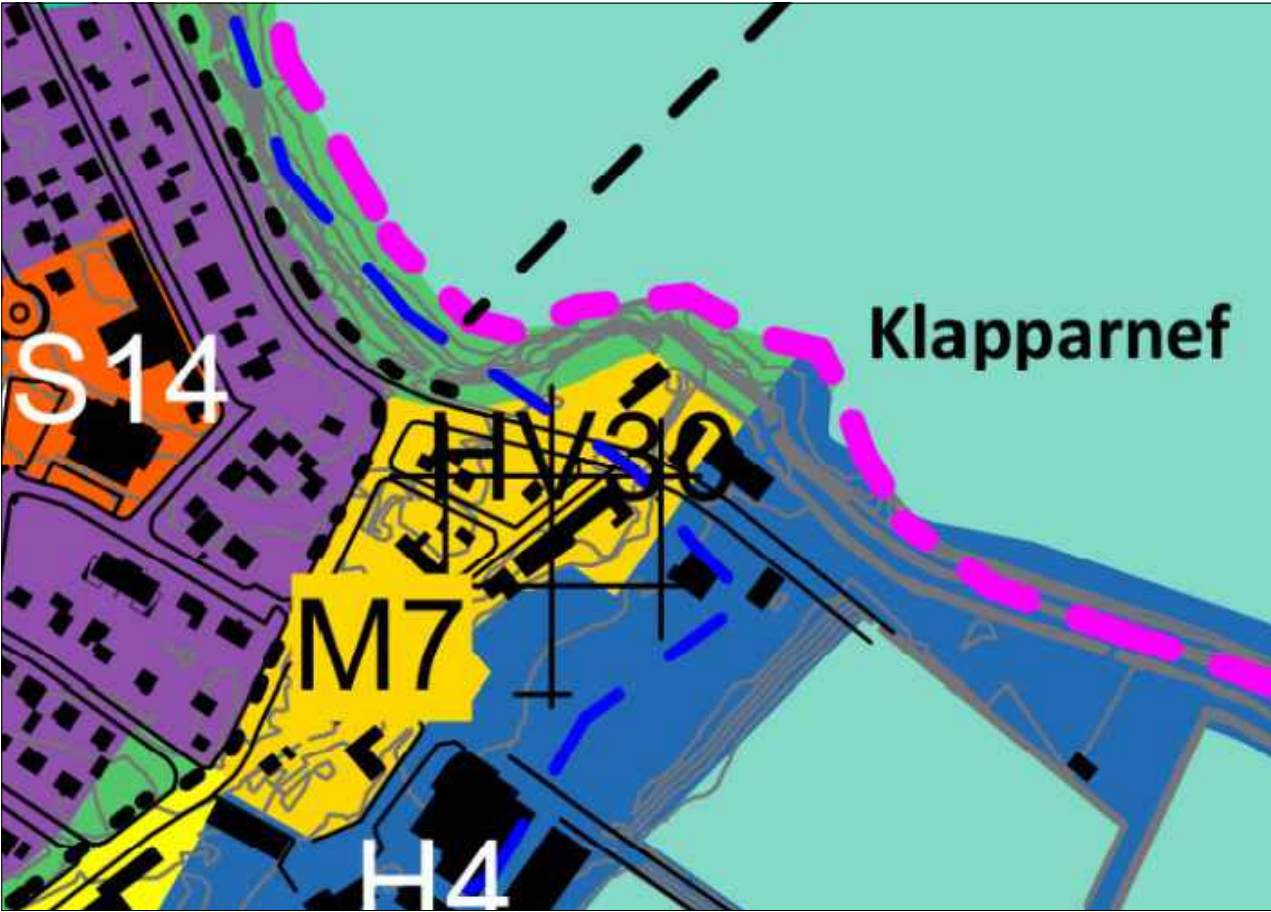
Önnur almenn ákvæði:
Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fyrir alla, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varðar úthlutun, tímamörk og tryggjar. Sérstaklega er vakin athygli að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrárænnis. Heimilt er að víkja 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 útlits hússins, byggingartíma, framkvæmdatíma og verklok og annað sem skiptir íbúa máli.

Sérskilmálar:

Hafnarbraut 2:
Hámark ein hæð. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=6,0m. Pakform er frjálst. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er núverandi bygging, óbreytt. Lóð 1.372 m². Nýtingarhlutfall 0,36

Hafnarbraut 4:
Hámark fjórar hæðir. Bilageymsla hámark ein hæð. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=15,0m. Hámarkshæð bilageymslu er í samræmi við hámarkshæð lóðarveggs milli H4 og H6. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 2030 m². Lóð 1.327 m². Nýtingarhlutfall 1,53

Klæðningar skulu vera samræmdar og hafa nátturlega ásynd sem samræmist staðsetningu húsa. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan heild og skal brjóta upp hluta hússins (hluti a og b) td. með mismunandi efnisvali, litum, óreglulegu fyrirkomulagi glugga eða svala. Tengibygging (hluti c) milli húshluta skal vera gegnsæ. Gluggar íbúða skulu vera gólfisðir eins og möguleiki er á. Pakform skal vera skásettur mænin sbr. uppdrátt og skýringamyndir. Litir skulu valdir af næmni og tillitssemi við umhverfið. Handrið skulu vera gegnsæ og samræmd í efnisnotkun og útfærslu. Svalagangar eru ekki heimilaðir. Þakskegg, útstæðir gluggar og vindskeiðar mega ná út fyrir byggingarreit allt að 0,6 metra og skuggni við innganga mega ná 2,0m útfyrir byggingarreit, svo framanlega þau séu innan



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Eldri lóðarmörk
- Lóðarmörk
- Lóðarveggur H4
- Kvöð um aksturleið
- Ný byggingar, ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Fjöldi hæða
- Inngangur
- Innkeyrsla
- Bilastæði ofanjarðar
- Mænisstefna, kvöð

kj, 1h, r

→

□

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

←

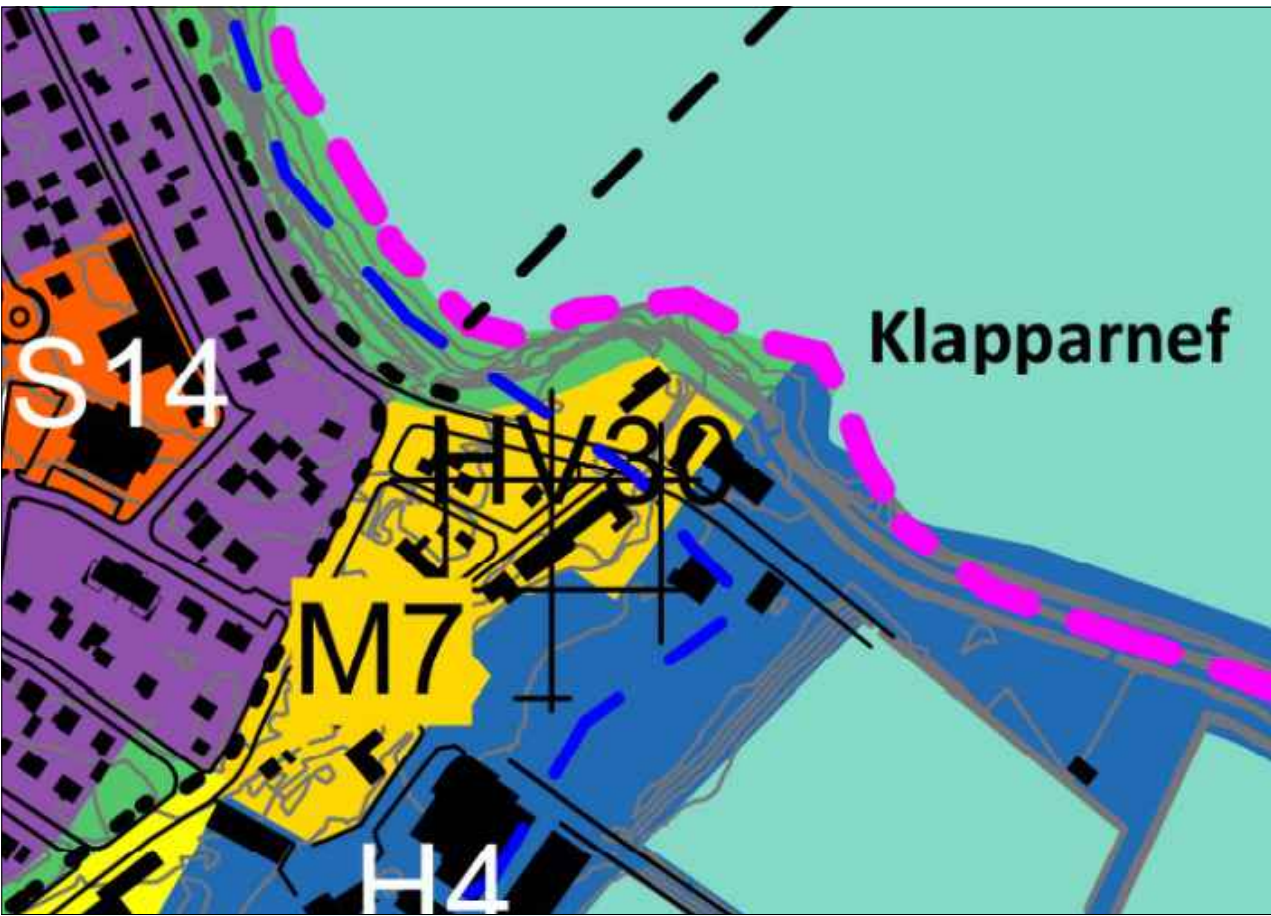
TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - HAFNARBRAUT 2, 4 OG 6 , REYKJANESBÆR



SKÝRINGARMYND, ÁN MKV.



SKÝRINGARMYND, ÁN MKV.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035



SKÝRINGARMYND, ÁN MKV.



SKÝRINGARMYND, ÁN MKV.



SKÝRINGARMYND, ÁN MKV.



SKÝRINGARMYND, ÁN MKV.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ var samþykkt í bærarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____

ÚTG. DAGS	TEKNI.SKÝRING / BREYTING	SAMB. DAGS
MKV. 1:500	15.09.2025	
Hafnarbraut 2, 4 og 6, 260 Reykjaneshöfn		101-01
Jón Steinn Einarsson KL 270976-3609 fsi		JeES arkitektar
A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
Deiliskipulagsuppráttur		Hnitakerfi: ISN 93
		Nýtt deiliskipulag