

BREYTING Á DEILISKIPULAGI - GRÓFIN OG BERGIÐ , REYKJANESBÆR

GREINAGERÐ

Almennt
Um er að ræða greinagerð fyrir breytingu á deiliskipulaginu Grófin og Bergið, svæði 1, samþykkt í bæjarstjórn 20.08.2024. Svæðið er innan skilgreinds mósavæðis M1 í aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035.

Núverandi skipulag nær yfir u.þ.b. 1.7 ha að stærð og liggur lægst við höfnina en rís frá höfn til suð-vesturs um allt að 7 metra. Svæðið er að mestu óbyggt, utan 1500m2 atvinnuhúsnæðis, gamli slippurinn.

Í aðalskipulagi er landnotkun svæðisins skilgreind sem mósavæði. Um svæðið glida eftirlitrandi skilmálar.

M1 Grófin, Atvinnustarfssemi er í Grófinni, sem tengist léttum iðnaði. Stefnt er að því að landnotkun þrost í blandaða byggð íbúða, sérværslana, veitingastarfssemi og þjónustu sem tengist hafnarstarfssemi og ferðaþjónustu, en rými þó áfram léttan iðnað. Upptbygging skal taka mið af einkennum og ástandi svæðisins. Svæðið sem einkennist af smábátahöfninni, Dúus húsi, gamla bæjarstæði jarðarinnar Keflavíkur og opnu svæði við Stokkavör er upphaf líffæðarinnar í norðri. Við Grófina er myndadur „norðrægtu“ íbúðarbyggðar sem nýlur náttúrugar við sjóinn í tengslum við eins konar byggjuhverfi. Byggð samanstendur af tveim til fjórum hæðum fjölbýlishúsa, þar sem sérstök áhersla er lögð á staðsetningu og tengsl við sjó. Mikilvægt er að frágangur og ástand á svæðinu taki mið af því að starfssemi og íbúðarbyggð geti farið saman (fyrirliggjandi deiliskipulag). Huga skal sérstaklega að hjóðvætti vegna flugs við deiliskipulagsgerð.

Ástæða deiliskipulagsbreytinga

Breytingar deiliskipulagsins ná yfir lóð B, með því að markmiði að aðlaga byggingarreiti nýbyggjngna minniháttar að fyrirtugaðni upptbyggingu. Ekki er verið að breyta áherslum gildandi deiliskipulags og heilstu forsendur þess haldast óbreyttar.

Heilstu breytingar:

- Lóðarmörk milli lóð B og C færast minniháttar.
- Byggingarreiti á lóð B, eru aðlagðir með minniháttar tilfærslum.
- Hámarksstærðir fjögurra nýbyggjngna breytist minniháttar.
- Heimilt er að vera með utanliggjandi svalaganga.
- Heimilt er fara með svalir allt að 1,6m útfyrir byggingareit.
- Heimilt er að hafa séráfnatavæði við nýbyggjngum 14 og 16, einn meter yfir kóta gangstéttar
- Mæisstefna á nýbyggjngum 4, 14 og 16 er snúið um 90 gráður.
- Lóð fyrir dreifistóðvar rafmagns er tekin út.
- Bilastæði til vestur eru tekin út.
- Aðhafnasvæði hafnar í vesturenda verður minna
- Hámarksstærð byggingarreita og hámarksbyggingarmagn bygginga breytt.
- Heimilt er að gera bílakjallara á lóð B.

Tillaga að nýjum skilmálum

Heildarstærð lóða B og C verður óbreytt, en lóð B verður 10262 (áður 9612m2) og lóð C verður 9948m2 (áður 10545m2).

Hámarksstærð nýbyggjngna á lóð B verða skv. uppdreitti, tillaga að breytingu.

Heimilt verður að vera með utanliggjandi svalaganga á nýbyggjngum, svo framanlega að þeir falla vel inni byggðarmynstrið (áður ekki heimilt að vera með svalaganga).

Heimilt að vera með svalir allt að 1,6m útfyrir byggingarreit (áður heimilt að fara 1m).

Heimilt að vera með séráfnatavæði fyrstu hæðar á byggingu 14 og 16 á lóð B, einn meter yfir kóta gangstéttar við bilastæði og allt að þrjá metra út frá byggingareit.

Menntastur þaka á lóð B verða skv. uppdreitti, tillaga að breytingu.

Gert verður ráð fyrir dreifistóðvar rafmagns utan lóðar B. Breyting skal vera unnin í samráði við HS orku.

Fjöldi bilastæði á lóð B verða 82 (áður 94).

Aðhafnasvæði hafnaravæðis í vesturenda verður 7 metrar (áður 15m). Breyting skal vera unnin í samráði við atvinnu- og hafnaráð Reykjaneshæjar.

Stærð byggingarreita á lóð B verða 2596m2 (áður 2360m2) og hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóð B verður 9520m2 (áður 8000m2). Nýtingarhlutfalli á lóð B verður 0,93N (áður 0,83N)

Heimilt verður að gera bílakjallara á lóð B, allt að 4400m2 með innkeyslu frá hliðarvegi innan lóðar. Heildar nýtingarhlutfalli ofan- og neðanjarðar verður 1,36N.

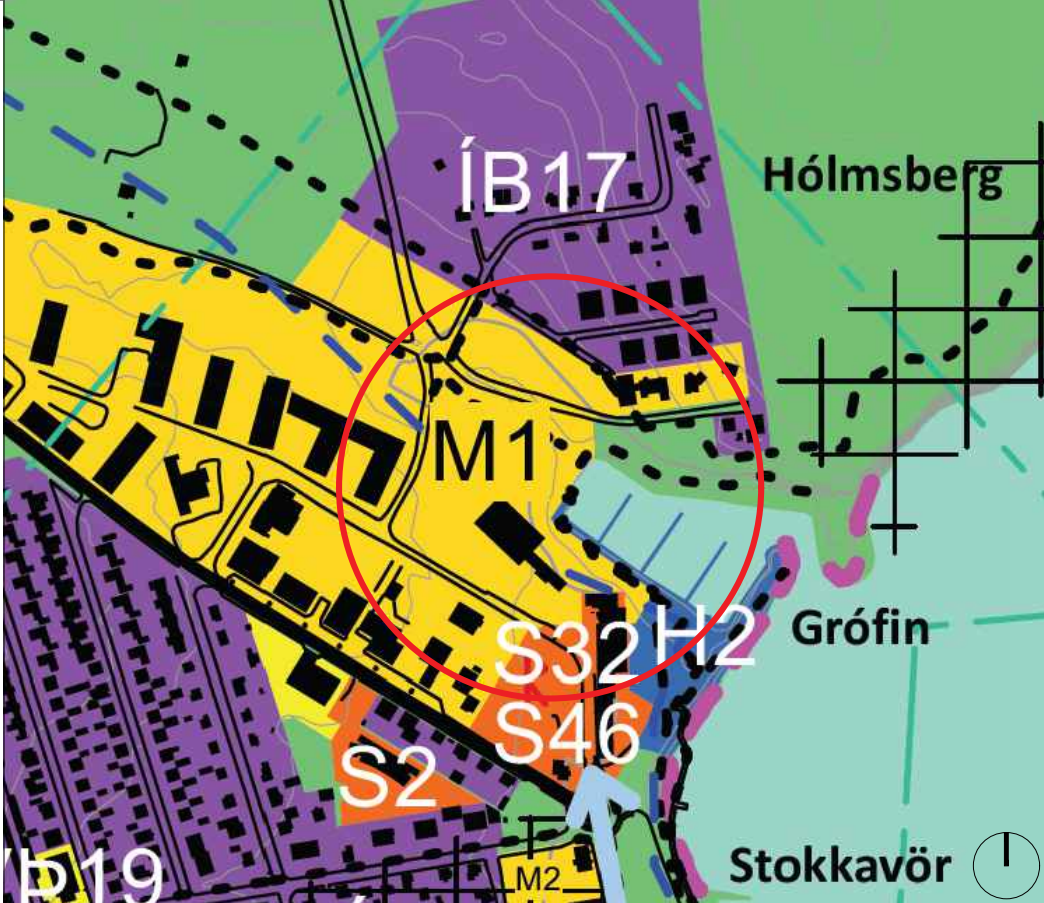
Frávetta

Gert skal ráð fyrir losun mögulegs yfirborðsvats við vesturenda lóðar B með fráveitilögn um lóðina að sjó í samstarfi við fráveitur Reykjaneshæjar.

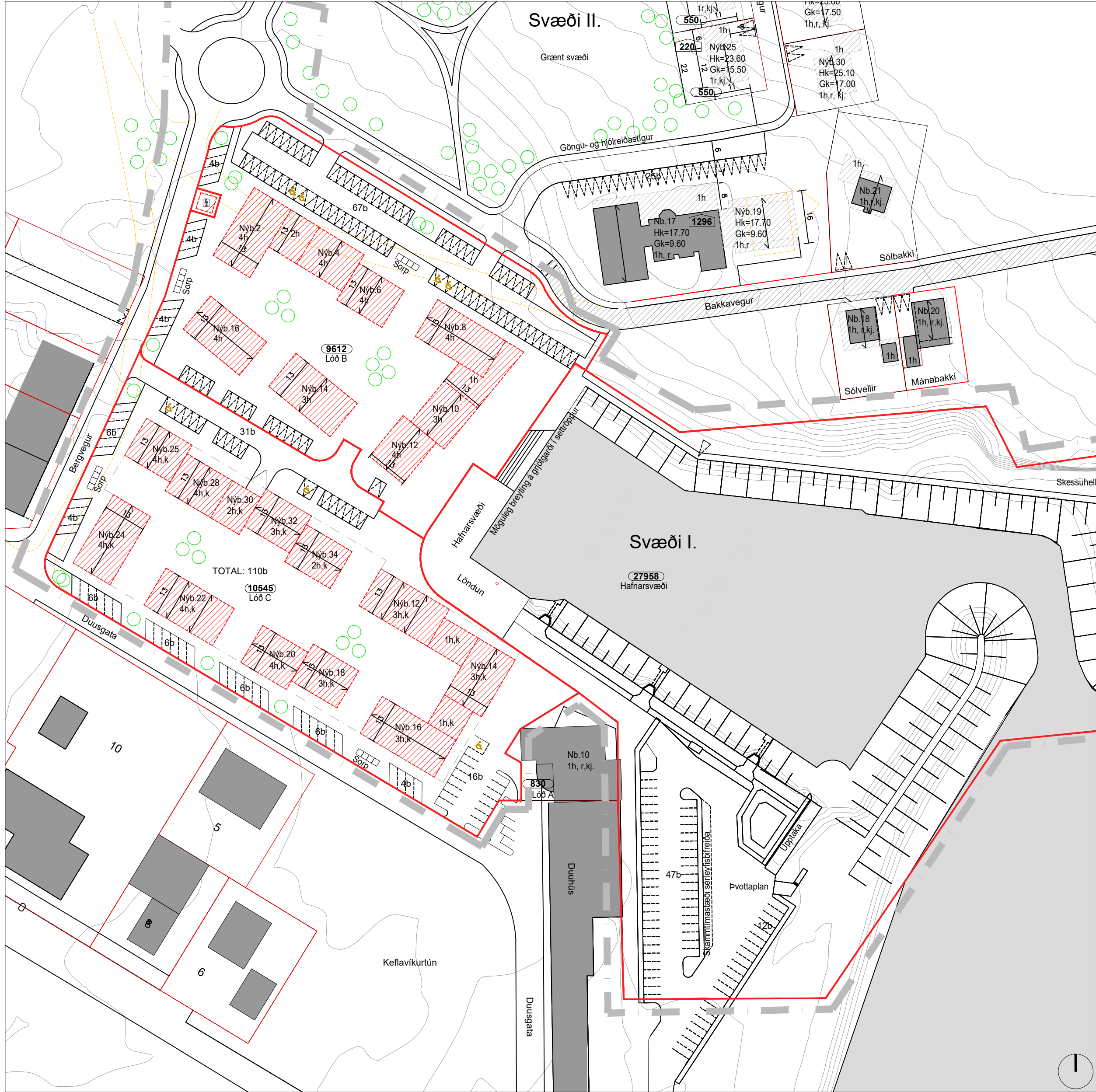
Flóðarhætta

Gert verður ráð fyrir að gólfkóti nýbyggjngna sé að lámarki 4,6m yfir sjávarmáli og ráðstafanir vegna mögulegrar flóðarhættu skal gera í hönnun bílakjallara miðað við endanlegan gólfkóta.

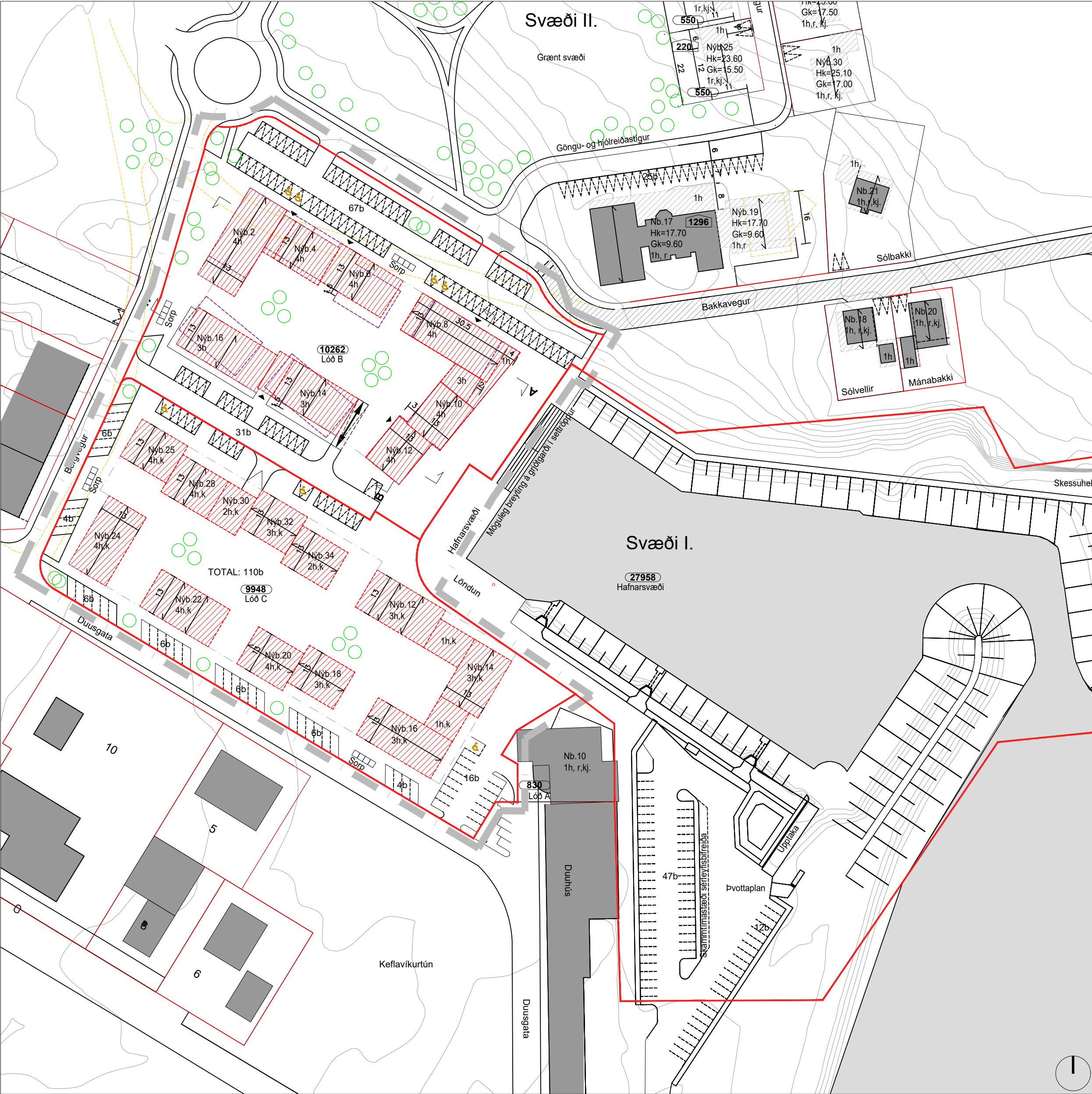
Að öðru leyti glida núverandi skilmálar deiliskipulags Grófin og Bergið.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035



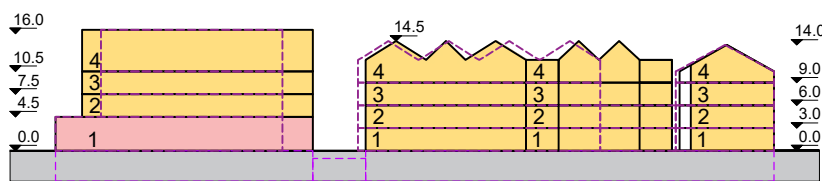
GILDANDI DEILISKIPULAG
MKV. 1:1000



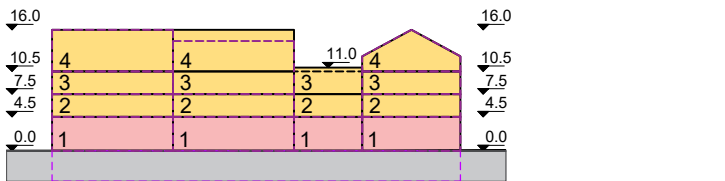
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:1000

Skýringar

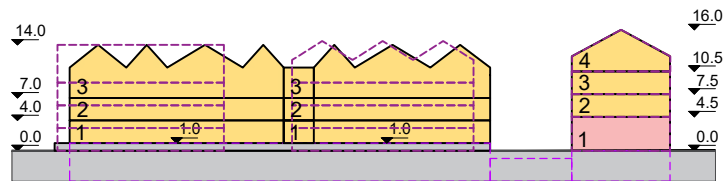
- Skipulagsmörk
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Fjarlægð
- Byggingarreitur, innregin hæð
- Gildandi byggingarreitur
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Núverandi bygging
- Vistgata
- Sjór
- W 9b Bilastæði, fjöldi bíla
- 220 Hámarks byggingarmagn
- 550 Stærð lóðar
- Gróður leiðbeinandi
- Nýb.nr Nýbygging, húsnúmer
- Nb.nr Núverandi bygging, húsnúmer
- Hk=xx.xx Hámarks hæðarkóti
- Gk=xx.xx Gólfkóti 1. hæðar
- 1h,r,kj. 1.hæð, rishæð, kjallari
- Bindandi mæisstefna
- Djúpgámar, staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistóð rafmagns
- Innkeysla bílagæmslu
- ▲ Inngangur
- Staðsetning stiga- og lyftukjarna



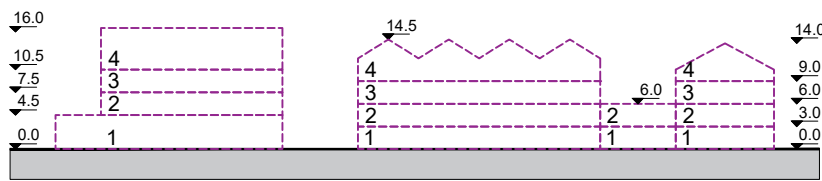
SNEIÐMYND - A, EFTIR BREYTINGU
MKV. 1:1000



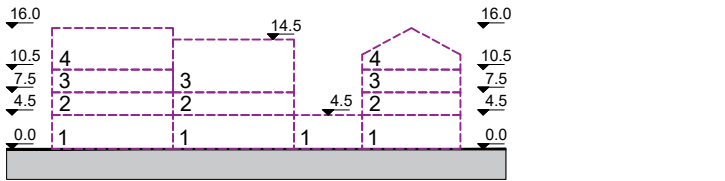
SNEIÐMYND - B, EFTIR BREYTINGU
MKV. 1:1000



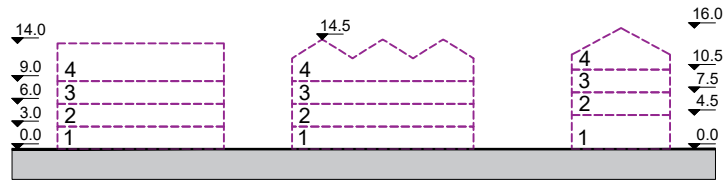
SNEIÐMYND - C, EFTIR BREYTINGU
MKV. 1:1000



SNEIÐMYND - A, NÚVERANDI ÁSTAND
MKV. 1:1000



SNEIÐMYND - B, NÚVERANDI ÁSTAND
MKV. 1:1000



SNEIÐMYND - C, NÚVERANDI ÁSTAND
MKV. 1:1000

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 _____

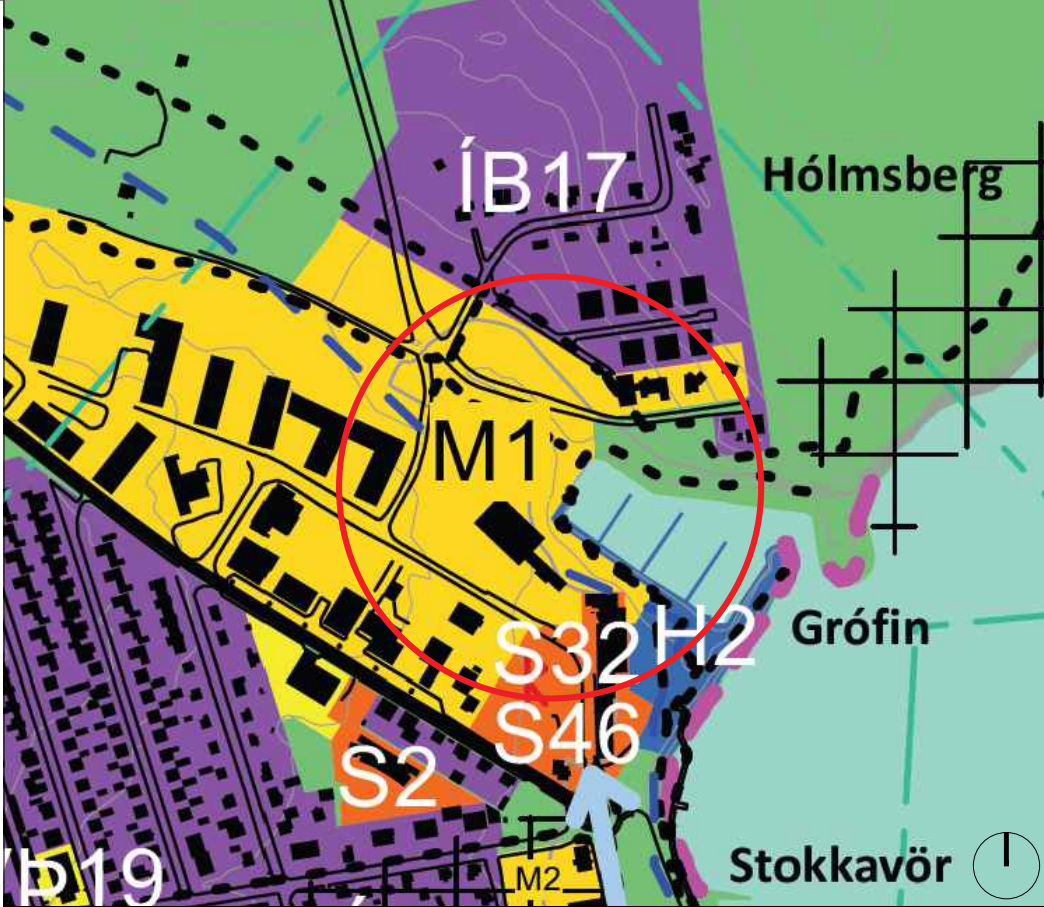
2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTÐ. DÁGS. TEIKN. SKÝRING. / BREYTING. SAMM. DÁGS.

GRÓFIN OG BERGIÐ , REYKJANESBÆR		101-01
Jón Stefán Einarsson KL270976-3609 tlf		arkitektar
A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
Deiliskipulagsuppdráttur, Núverandi ástand		Deiliskipulagsbreyting

BREYTING Á DEILISKIPULAGI - GRÓFIN OG BERGIÐ , REYKJANESBÆR



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

ÚTÐ. DAGS: _____ TEIKN. SKYRING / BREYTING: _____ SAMB. DAGS: _____

GRÓFIN OG BERGIÐ , REYKJANESBÆR		102-01
Jón Stefán Einarsson KL270976-3609 hl		JeESarkitektar
A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
Skýringamyndir		Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsbreyting