

HAFNARGATA – DEILISKIPULAG

TILLAGA TIL FORKYNNINGAR



REYKJANESBÆR



Október 2025



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. gr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Reyknesbæjar þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur dagsettur 15.10.2025 og hönnunarhandbókin Hafnargata Hönnunarhandbók.



EFNISYFIRLIT

Samþykktir	2
1 Inngangur	4
1.1 Almennt	4
1.2 Deiliskipulag og gögn	6
1.3 Markmið og áherslur	7
1.4 Skipulagferli og samráð	8
1.5 Umsagnaraðilar	8
2 Forsendur	9
2.1 Umhverfi og staðhættir	9
2.2 Veðurfar	10
2.3 Minjar	10
2.4 Samgöngur	11
2.5 Aldur og ástand húsa	12
2.6 Hafnargata, Lífæðin	12
2.7 Náttúruvá og loftslagsbreytingar	13
2.8 Veitur og lagnir	13

2.9 Mat á umhverfisþáttum	13
3 Tengsl við aðrar stefnur	14
3.1 Landsskipulagsstefna	14
3.2 Aðalskipulag Reykjanæsbæjar 2020-2035	14
3.3 Gildandi deiliskipulagsáætlanir	16
4 Almennir skilmálar	18
4.1 Gæði byggðar og núverandi byggðarmynstur	18
4.2 Áfanga- og svæðisskipting	19
4.3 Byggðarmynstur	20
4.4 Mótun byggðar	22
4.5 Hafnargata, Lífæðin	28
4.6 Náttúruvá og loftslagsbreytingar	29
4.7 Samgöngur	30
4.8 Hljóðvist	36
4.9 Gróður	36
4.10 Veitur, lagnir og ofanvatn	37
4.11 Byggingar og lóðir	38



Inngangur

1.1 Almenn

Um er að ræða greinargerð deiliskipulags fyrir Hafnargötu Ægisgötu (Miðbæ Reykjanesbæjar). Svæðið er ekki deiliskipulagt. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 eru þrír landnotkunarflokkar innan deiliskipulagssvæðisins; M2, M9 og OP22., þ.e. hluti Miðsvæðis 2, hluti Miðsvæðis 9 og Opið svæði 22, græna svæði við Millubakka.

Skipulagssvæðið er u.þ.b. 7.5 ha að stærð og afmarkast af Hafnargötu frá gatnamótum Skólavegar til suðurs og Vesturgötu til norðurs, Ægisgötu til austurs auk svæðis að Suðurgötu í vestri.

Deiliskipulagssvæðinu má skipta upp í þrjú svæði með ólíkum staðháttum. Göturými Hafnargötu, nýjar lóðir við Ægisgötu og græna svæðið við Myllubakka ásamt íbúðabyggð við Skólaveg, Austurgötu og Suðurgötu.

Í sögulegu samhengi er Hafnargata verslunar- og þjónustugata. Á jarðhæðum eru almennt verslunar- og þjónusturými en á efri hæðum eru ýmist íbúðir eða þjónusta. Byggðin er blönduð og hús ólík að gerð, aldri og notkun. Íbúðir eru bæði í fjölbýli og sérbýli. Húsin eru 1-5 hæðir auk

kjallara. Á skipulagssvæðinu eru 93 íbúðir í 32 íbúðarhúsum. Miklir möguleikar eru til aukinnar nýtingar á svæðinu, endurnýjunar húsnæðis og frekari uppbyggingar.

Markmið með gerð deiliskipulags fyrir svæðið er að móta stefnu um þróun svæðisins og framtíðar uppbyggingu sem svarar þörf nýrra tíma. Viðfangsefni skipulagsvinnunnar er m.a. að skilgreina uppbyggingu byggðar á bæði þegar byggðum og óbyggðum svæðum innan skipulagssvæðisins ásamt endurskoðun á göturými Hafnargötu. Skilgreind eru markmið um gæði byggðar, áform um fyrirkomulag göturýmis, hjólastíga og göngutenginga, settar fram kröfur um fyrirkomulag og fjölda bílastæða, tengingar við nærliggjandi svæði, form og gæði dvalarsvæða, ásamt öðrum þeim ákvæðum og skilmálum sem ástæða þykir til.

Áhersla er lögð á uppbyggingu byggðar sem eflir Reykjanesbæ og gefur miðsvæðinu nýtt yfirbragð og aukin gæði. Styrkja ber núverandi gæði eins og sólarskilyrði og útsýni en bæta skjól- og rýmismyndun, aðgengi og græn svæði.

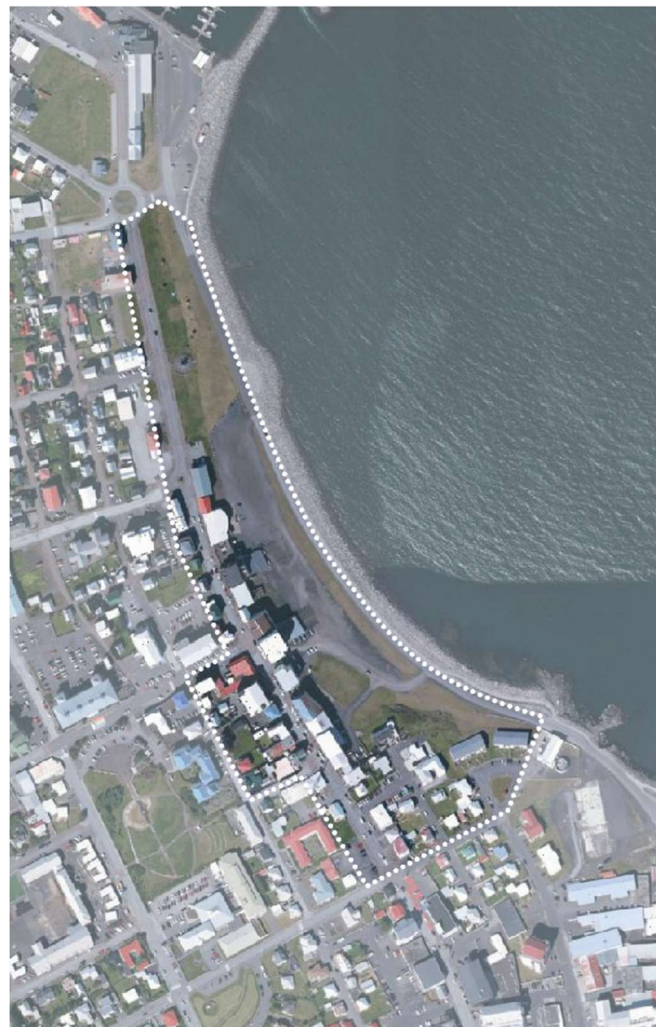
Með skipulaginu er komið til móts við breyttar forsendur um nýtingu svæðisins við endurskoðun aðalskipulags. Þar má m.a. nefna nýtingu



landfyllingar við Ægisgötu, styrkingu Hafnargötu sem verslunar- og þjónustusvæðis og aukningu byggingarmagns til að koma til móts við þróun samfélagsins og fólksfjöldaspá fyrir næstu áratugi.

Með deiliskipulaginu er leitast við að skapa lifandi og spennandi verslunar-, þjónustu- og íbúðabyggð sem fellur vel að nærliggjandi byggð og er í tengslum við hafið. Lögð er áhersla á að búa til samfellt þjónustu- og íbúðasvæði í góðum tengslum við hafið og bæinn með fjölbreyttum dvalasvæðum og aðgengi að náttúru.

Núverandi lóðamörk eru tekin til endurmats og nýjar lóðir stofnaðar. Á nýjum lóðum milli Hafnargötu og Ægisgötu er gert ráð fyrir íbúðabyggð í tengslum við verslun og þjónustu og að opnað verði á aðgengi að svæðinu frá Hafnargötu og þaðan áfram niður á heilsustíg við Ægisgötu. Gert er ráð fyrir bílastæðahúsum undir nýjum lóðum og götutenginu frá Ægisgötu upp á Hafnargötu. Ekki er gert ráð fyrir hækkun varnargarðs. Dælustöð verður staðsett við Ægisgötu.



Yfirlitsmynd með afmörkun skipulagssvæðisins



Í deiliskipulaginu eru skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður er grunnur að vönduðum frágangi byggðar og umhverfis innan skipulagssvæðisins.

Helstu breytingar frá núverandi stöðu:

- *Nýjar lóðir við Ægisgötu og lóðamörkum breytt*
- *Íbúðum á svæðinu er fjölgað*
- *Byggingarmagn er aukið við Hafnargötu og hús almennt hækkuð*
- *Auknar heimildir á svæðinu almennt, s.s. viðbyggingar*
- *Breyting á byggingarreitum*
- *Skilmálar gerðir fyrir lóðir; nýjar sem núverandi*
- *Bílastæðahúsi er komið fyrir við Ægisgötu*

1.2 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á deiliskipulagsuppdraetti í mkv. 1:1500, skýringaruppdraetti í mkv. 1:1500 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

1.2.1 Fylgigögn

Samhliða skipulagsvinnuna voru unnar ýmsar greiningar og skýrslur til grundvallar ákvarðanatöku, þær eru:

- *Samgöngumat vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar milli Hafnargötu og Ægisgötu, EFLA verkfræðistofa.
Dags. 09.04.2025*
- *Umsögn Land- og gólfhæð á lágsvæðum, Vegagerðin.
Dags. 09.01.2025*

1.2.2 Hönnun og uppdraettir

Á aðaluppdraettum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdraetti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdraetti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk,



nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu. Deiliskipulag er unnið með fyrirvara um gildi núverandi lóðamarka.

1.2.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, hæðarkóta lands og bygginga, staðsetningu lagna, ásamt öðrum kvöðum sem kunna að gilda s.s. fjölda bílastæða, kvaðir o.þ.h. Viðmið fyrir hæðarkóta bygginga er gólfkóti 1. hæðar. Mæli- og hæðarblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Við gerð hönnunargagna geta fyrrgreind atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk.

1.2.4 Byggingareitir

Byggingareitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan

byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Byggingar eru alla jafna eins til fimm hæða, auk kjallara.

1.2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga (A og B rýma) á lóð og flatarmáls lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

1.2.6 Byggingaáform

Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í byggingaráformunum skal sýna svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulags-skilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari.

1.3 Markmið og áherslur

Markmið deiliskipulagsins er m.a. að móta lifandi, framsýnan miðbæ þar sem fólki líður vel, hvort sem það býr, vinnur eða heimsækir svæðið.



1.4 Skipulagferli og samráð

Deiliskipulag Hafnargötu er unnin út frá áherslum þeim sem fram koma í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 og er unnin í samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóra skipulags og skipulagsnefnd Reykjanesbæjar. Skipulagslýsing, samþykkt á vormánuðum 2024, lá til grundvallar.

Samráð var haft í formi spurningalista sem sendur var út í tengslum við Ljósanótt árið 2024. Eftir úrvinnslu úr svörum íbúa var haldinn íbúafundur í Hljómahöll þann 16. október. Athugasemdir íbúa voru teknar saman og tekið tillit til þeirra við skipulagsvinnuna.

Frumdrög skipulags voru kynnt fyrir skipulagsnefnd í maí 2025. Að lokinni frekari úrvinnslu eftir ábendingar skipulagsnefndar var tillögu til forkynningar skilað síðla hausts.

Við kynningu skipulagslýsingar og tillagna var óskað eftir umsögnum frá fjölda aðila .

Tillaga að breytingu aðalskipulags er unnin samhliða tillögu að deiliskipulagi Hafnargötu .

1.5 Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar í skipulagsferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- HS Veitur
- Hafnarstjóri Reykjaneshafna



2 Forsendur

2.1 Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæðið er u.þ.b. 7,5 ha að stærð og nær frá Skólavegi í suðri yfir græna svæðið við Millubakkatún í norðri, frá Ægisgötu í austri yfir Hafnargötu og Suðurgötu um Tjarnargötu og Ránargötu. Á milli Hafnargötu og Ægisgötu er vannýtt landfylling og heilsustígur liggur meðfram grjótgarði, sjávarmegin við Ægisgötu.

Þorp byggðist upp í Keflavík á fyrstu áratugum 19. aldar. Var það fyrst og fremst tengt verslun og þjónustu en einnig var stunduð sjómennska og fiskverkun. Hafnargata, sem í upphafi var nefnd Strandgata vegna staðsetningar við sjóinn, myndaðist sem leið milli lendingarstaða báta og varð seinna aðal leiðin í gegnum bæinn. Gatan var lengi helsta verslunar- og bæjargata Keflavíkur og seinna Reykjanesbæjar.

Í Hafnargötu í dag er að finna ýmsar verslanir og þjónustu ásamt skrifstofum og íbúðum á efri hæðum. Byggt er báðu megin götunnar frá suðri að Aðalgötu þar sem grænt svæði tekur við austan megin götunnar.

Byggingarnar eru frá mismunandi tímum, ólíkar að stærð og af misjöfnum gæðum.

Hluti skipulagssvæðisins er austan við Hafnargötu. Fram að miðri 20. öld náði sjórinn upp að bakhlið húsa við Hafnargötu en þá var hafin vinna við gerð landfyllingar og varnargarðs sem í dag hýsir Ægisgötu og baklóðir húsanna við Hafnargötu. Svæði situr neðar í landi en nærliggjandi svæði en er þess utan er tiltölulega flatlent.



Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið. Fremst er grænasvæðið við Millubakka og landfylling þar fyrir ofan. Hafnargata og Suðurgata skilgreins svæðið til suðurs.



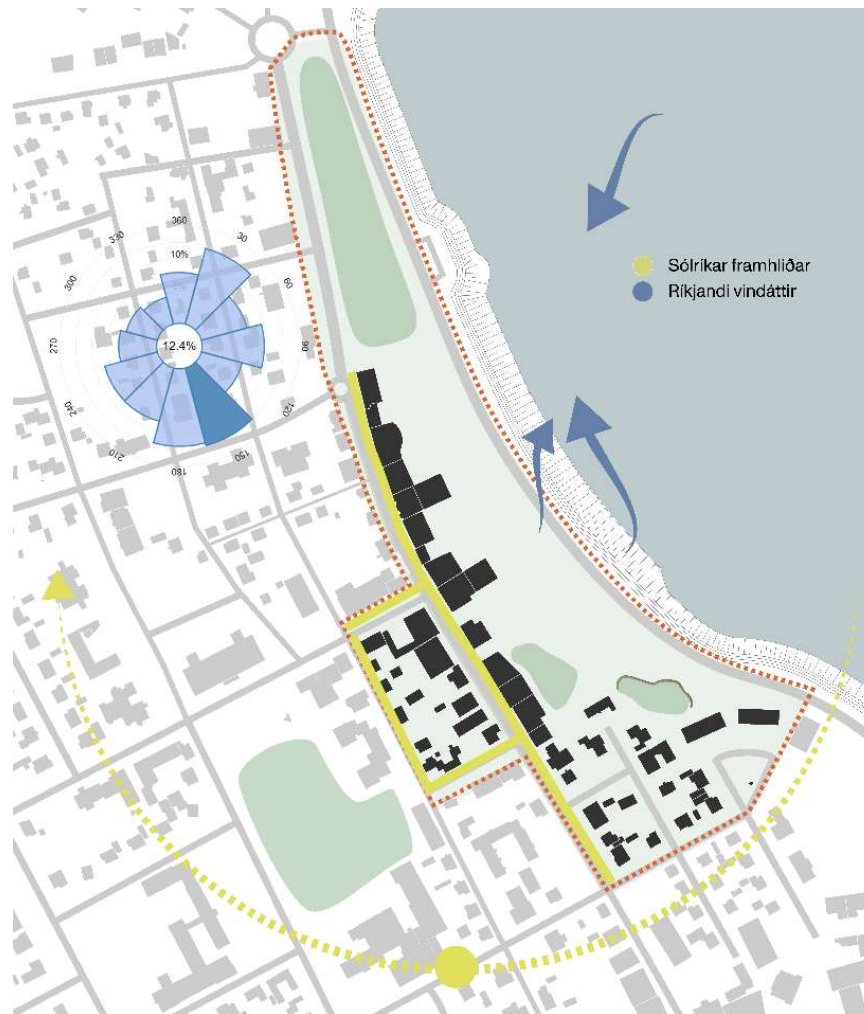
2.2 Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru norð- og suðaustlægar áttir. Svæðið er opið frá hafi fyrir norðaustlægum vindáttum. Svæðið liggur vel við sólu. Skjólmyndun er lítil enda trjágróður takmarkaður.

2.3 Minjar

Samkvæmt fornleifaskrá Reykjanesbæjar, gefin út af Fornleifafræðistofu 2008, eru engar skráðar fornminjar innan deiliskipulagssvæðisins.

Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber að skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.



Skýringarmynd með ríkjandi vindáttum og afstöðu bygginga til sólar.



2.4 Samgöngur

Aðkoma akandi að svæðinu er mest um Hafnargötu, sem liggur í gegnum svæðið sem Lífæðin. Sterkir ásar liggja norður og suður en lokað er til austurs. Úr suðri liggja Aðalgata, Tjarnargata og skólavegur inn á Hafnargötu. Meðfram sjónum liggur Ægisdaga milli Vatnsness og Grófarinnar.

Engar almenningssamgöngur liggja um svæðið. Biðstöð við Hringbraut og Aðalgötu eru í 5 mínútna göngufjarlægð og biðstöð við Kirkjuveg og Sólvalldagötu í 3 mínútna göngufjarlægð.

Heilsustígur liggur meðfram hafinu en er ekki tengdur Hafnargötu.



Skýringarmynd með aðkomuleiðum að og um að skipulagssvæðið



2.5 Aldur og ástand húsa

Byggingar á skipulagssvæðinu eru ólík að aldri en flest frá því eftir miðbik síðustu aldar og því mörg komin til ára sinna. Hús nr. 17, 21, 27, 33, 30, 34 og 36A við Hafnargötu eru talin almennt talin í slæmu ásigkomulagi eða hafa lítið varðveislugildi og gert er ráð fyrir að þau víki fyrir nýrri byggð. Ekki eru gerðar athugasemdir við að Hafnargata 19, 25 og 36 víki einnig. Húsin númer 1, 5 og 9 við Suðurgötu eru aldursfriðuð og hafa ber samband við Minjastofnun vegna breytinga á þeim.



Skýringarmynd sem stöðu húsa m.t.t. aldurs og ástands.

2.6 Hafnargata, Lífæðin

Hafnargata gegnir lykilhlutverki í mótun og þróun miðbæjarins sem hluti af Lífæðinni, sem tengir bæjarfélagið í eina heild og gefur byggðinni samhengi. Svæðið er sögulegur miðbær og þar má finna veitinga- og menningastaði, verslanir, skrifstofur og ráðgjafarþjónustu. Við svæðið er ráðhúsið og bókasafn, hjúkrunarheimili, grunnskólar og f.l. Svæðið hefur átt undir högg að sækja í samkeppni við stærri verslunarkjarna og uppbygginu utan í bænum.



Skýringarmynd sýnir núverandi notkun á svæðinu



2.7 Náttúruvá og loftslagsbreytingar

Í Reykjanesbæ hafa orðið skaðar á mannvirkjum vegna sjávarflóða en árið 2020 gekk sjór á land á þessu svæði. Flæddi yfirvarnargarða við Ægisgötu svo grjót barst á land, rauf veg og flæddi yfir baklóðir húsa við Hafnargötu og inn í kjallara þeirra húsa. Vegna hækkandi sjávarstöðu skal lágmarks gólfhæð ekki vera lægri en 4,6 m.y.s.



Skýringarmynd sýnir svæði þar sem flætt hefur og fara þarf í mótvægisáðgerðir vegna ágangs sjávar.

2.8 Veitur og lagnir

Fráveitulagnir liggja meðfram helstu vegum innan skipulagssvæðisins. Auk þess liggur stofnæð regnvatns í austur til sjávar í framhaldi af Aðalgötu og stofnæð skólps til sjávar í framhaldi af Tjarnargötu. Gert er ráð fyrir dælubrunni við Ægisgötu og fyrirhugaðar eru fráveitulagnir til norðurs meðfram Ægisgötu. Samráð skal haft við HS-veitur hf. varðandi teningar vatns-, hita- og fráveitu við skipulagssvæðið.

Samkvæmt aðalskipulagi er svæði I2 innan skipulagssvæðis þar sem er gert ráð fyrir skólpdælustöð. Meðal viðfangsefna skipulagsins er að skilgreina staðsetningu og umfang hennar.

2.9 Mat á umhverfispáttum

Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.



3 Tengsl við aðrar stefnur

Deiliskipulag Hafnargötu er í samræmi við fyrirbyggjandi stefnur og áætlanir varðandi þróun þéttbýlis og sjálfbærnimarkmið.

3.1 Landsskipulagsstefna

Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af leiðarljósum og markmiðum Landsskipulagsstefnu 2024-2038 eftir því sem við á. M.a. verður horft til eftirtalinna leiðarljósa:

- *Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun*
- *Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum*
- *Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks*
- *Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta*

Þá verður horft til markmiða Landsskipulagsstefnu 2024-2038 um búsetumynstur og dreifingu byggðar um að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu

byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Í landsskipulagsstefnu eru sett fram markmið um heildstætt búsetumynstur, skilgreiningu meginkjarna, sjálfbært skipulag þéttbýlis, gæði hins byggða umhverfis, sjálfbærar samgöngur, náttúruvá og loftslagsbreytingar.

3.2 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

Í aðalskipulagi er landnotkun svæðisins miðsvæði M2. Um miðsvæðið segir:

„Í miðbænum, umhverfis Hafnargötu að Njarðarbraut, aðalmiðbæjargötu bæjarins, hefur verið meginþungi verslunar og þjónustu og eru bæði tækifæri til uppbyggingar og varðveislu. Þróunarmöguleikar líflegs miðbæjarumhverfis eru mjög góðir þar og að nærliggjandi götum. Lögð er áhersla á að styrkja stóðir smá- og sérvöruverslana og veitingastaða. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir skrifstofum og íbúðum. Í samræmi við einkenni svæðisins og til að styrkja uppbyggingu þess er meiri þéttleiki á M2 en öðrum atvinnusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir stórum og rýmisfrekum verslunum. Hæðir húsa 3 – 5. Lögð er áhersla á að viðhalda lifandi götuhliðum með innsýn í verslunar- og þjónusturými. Ekki er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðarhúsnæði.

Við Náströnd er gert ráð fyrir möguleika á þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum á svæði milli Hafnargötu og Ægisgötu. Húsin verði

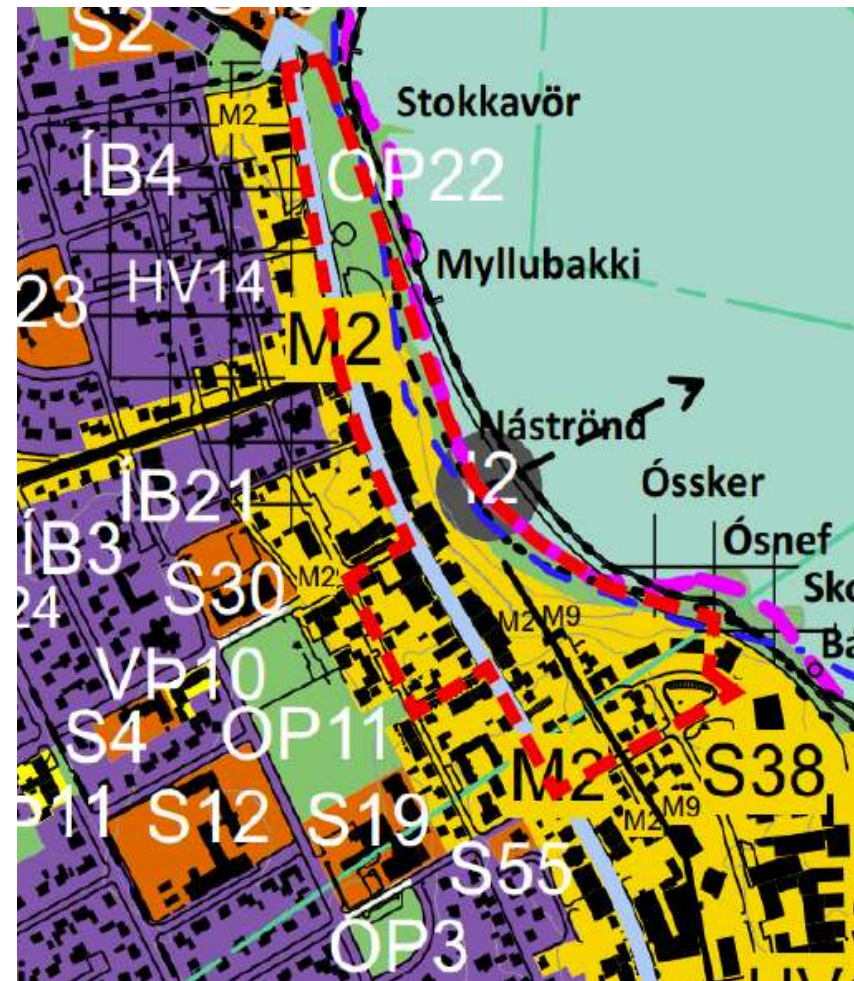


stakstæð og tillit tekið til aðliggjandi byggðar. Huga skal að ákveðnum hluta bílgeymslna neðanjarðar.“

„Við Klapparstíg/Tjarnargötu/Hafnargötu liggur fyrir tillaga að byggð inn á milli eldri húsa og nýtt byggðarmynstur sem tekur mið af byggð og umhverfi sem fyrir er. Þétting byggðar á vannýttri lóð í miðbæ. Við Suðurgötu/Skólaveg/Vatnsnesveg er gert ráð fyrir byggð í tengslum við núverandi byggingar við Hafnargötu (fyrirliggjandi deiliskipulag).

Svæðið (M2) er á mörkum 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á svæðunum þarf að skoða hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.“

Miðsvæði	Stærð svæðis (ha)	Núverandi byggingar- magn (m2)	Leyfilegt byggingar- magn (m2)	Íbúðar- fjöldi ráðgerður	Áfanga- skipting
M2 Hafnargata/ Njarðvíkurbraut / Náströnd/ Aðalgata/ Klapparstígur/ Vatnsnesvegur	16,7	30.810	85.100	225	2020- 2035



Landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035. Deiliskipulagsvæðið er afmarkað með rauðri brotalínu. Heimild: Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2020-2035 - hluti af þéttbýlisupprætti m.s.br.



Í aðalskipulagi segir almennt um miðsvæði:

„Miðsvæði (M) er samkvæmt skipulagsreglugerð svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

Gert er ráð fyrir að miðsvæðin liggi í stórum dráttum meðfram „lífæðinni“ frá Grófinni að Fitjum og á Ásbrú, sjá þemakort Atvinnusvæði. Leyfðar eru íbúðir á miðsvæðum, einkum efri hæðum. Töluvert er um samþykkt deiliskipulag á miðsvæðum þar sem gert er ráð fyrir íbúðum, sem ekki hefur komið til framkvæmda enn.

Skilmálar um heimildir til rekstrar veitingahúsa á mið-, verslunar- og þjónustusvæðum hafa verið settir. Miðað er við þær skilgreiningar sem fram koma í lögum um 85/2007 um veitinga og gististaði.

Bílastæðakröfur 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 bílastæði. Miðað er við 1,0-1,5 bílastæði á íbúð að jafnaði

og að samnýta megi stæði með atvinnurekstri ef notkunartími stæðanna er ekki talinn stangast á.“

3.3 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið Við gerð deiliskipulagsins er tekið tillit til deiliskipulagsáætlana á nærliggjandi svæðum. Deiliskipulögin hafa ekki öll verið tekin til framkvæmda.

Deiliskipulagsáætlanir nærliggjandi svæða eru:

- Breyting á deiliskipulagi: Hafnargata 12, 7 september 2021.
- Breyting á deiliskipulagi: Hafnargata 22-28, Klapparstígur 3-5 og Tjarnargata 2, 7 sept. 2021.
- Breyting á deiliskipulagi: Kirkjuvegur 8, 24 ágúst 2021.
- Breyting á deiliskipulagi: Vallargata, Klapparstígur og Kirkjuvegur, 24 ágúst 2021.
- Breyting á deiliskipulagi: Hafnargata 16-24, 17. október 2001.





Skýringarmynd: Horft yfir skipulagssvæðið til norðausturs, Íbúðabyggð við Suðurgötu, Tjarnargötu, Austurgötu og Framnesveg eru í forgrunni, svo Hafnargata og ný byggð við Ægisgötu.



4 Almennir skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulagið.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingareitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur.

4.1 Gæði byggðar og núverandi byggðarmynstur

Byggðin við Hafnargötu einkennist af stöðu hennar sem sögulegs miðbæjar og amstri Lífæðarinnar. Svæðið hefur náttúrulegt aðdráttarafi sem miðstöð stjórnsýslu, verslunar, þjónustu og menningar. Þrátt fyrir að byggðin í nágrenni Hafnargötu sé fjölbreytt að gerð og aldri, ber hún með sér ákveðinn heildarsvip sem endurspeglar þróunarsögu svæðisins og forsendur uppbyggingar á hverju tímaskeiði. Byggðarmynstrið er marglaga og endurspeglar bæði söguleg og samtímaleg gildi í áhugaverðu samspili



Skýringarmynd: Núverandi byggð



Skýringarmynd: Byggð að lokinni uppbyggingu



eldri og yngri húsa. Í fjölbreytninni felst tækifæri til að styrkja samhengi byggðarinnar, með endurnýjun byggðar á forsendum þess sem fyrir er.

Á svæðinu skal að efla tengsl bygginga og almenningsrýma, styrkja götumyndina og virkja jarðhæðir til fjölbreyttrar notkunar. Aukinn gróður, mannvæn rými og vistvæn hönnun eru með til að styðja við líflegan og aðlaðandi miðbæinn. Góð staðsetning svæðisins, nálægð við strandlengju og aðra lykilinnviði veita sterkan grunn fyrir áframhaldandi þróun sem byggir á sérstöðu staðarins og menningarlegu samhengi hans.

Uppbygging skal styðja við þau gæði sem staðurinn hefur upp á að bjóða og skal atvinnustarfsemi taka mið af því. Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að uppbyggingu þar sem mannlíf er sett í forgrunn og áhersla er á hönnun umhverfisins í augnhæð. Það kallar á hágæða byggingarlist í mannlegum kvarða, aðlaðandi útisvæði og gott aðgengi að byggingum. Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Vistvænar lausnir nýtist eins og kostur er. Jarðhæðir verslunar- og þjónustuhúsnaðis skulu vera aðgengilegar og með gegnumsgát þar sem því verður komið við. Jarðhæðir íbúðarhúsnaðis verði vel útfærðar svo að byggingar gefi til umhverfisins.

4.2 Áfanga- og svæðisskipting

Gert er ráð fyrir að svæðið endurnýist í áföngum. Leiðbeinandi áfangaskipting er sett fram í deiliskipulagi og skal nánari ákvörðun vera í samráði við sveitafélagið m.a. m.t.t. innviðauppbýggingar, endurnýjun göturýmis og lóðamála. Fyrsti áfangi lítur að heimildum heimilda á íbúðasvæði þar sem framkvæmdir hafa takmörkuð áhrif á aðliggjandi lóðarhafa. Annar áfangi tengist heimildum við Hafnargötu og endurnýjun göturýmis. Þriðji áfangi er uppbygging við Ægisgötu, þar sem byggingaframkvæmdir þurfa að vera samræmdar að hluta.



Áfangaskipting uppbyggingar



4.3 Byggðamynstur

Markmið með uppbyggingunni er að auka úrval fjölbreyttra íbúða, styrkja verslun og efla þjónustu og skapa aðlaðandi miðbæ sem dregur fólk að.

Leitast er við að virkja svæðið við Ægisgötu með því að opna húsaröð Hafnargötu og tengja hana við heilsustíg Ægisgötu með aðgengilegum göngustíg. Við íbúðargötur er heimilt að endurnýja núverandi hús á forsendum þess sem fyrir er, uppfæra og byggja við þar sem aðstæður leyfa. Við Hafnargötu eru auknar heimildir til að jafna hæðir húsa og endurnýja. Á nýjar lóðir við Ægisgötu, Hafnargötu og Austurgötu koma 14 hús af ólíkri stærð ásamt dælustöð. Á skipulagssvæðinu eru nú 93 íbúðir og 48 byggingar, íbúðir eru í 32 þeirra. Heimilaðar verða allt að 142 nýjar íbúðir á svæðinu öllu, þ.a. 95 íbúðir á lóðum við Ægisgötu, 44 við Hafnargötu og við íbúðargötu er íbúðum fjölgað um 3. Á svæðinu verða 235 íbúðir að uppbyggingu lokinni. Almennt er leitast er við að jafna nýtingarhlutfall á lóðum frá því sem nú er.



4.3.1 Nýjar tengingar

Ný byggð er notuð til að tengja Hafnargötu heilsubótarstígnum og hafinu. Með því að opna húsaröðina við Hafnargötu 21 og bæta aðgengi til austurs, milli Hafnargötu 29 og 35, virkjust nýtt bæjarrými austan við Hafnargötu og betri tenging fæst milli miðbæjarins, sjávarsíðunnar og nærliggjandi byggðar. Íbúðarhverfið við Ægisgötu er byggt upp og í sömu hæð og Hafnargata og bílgeymslu komið fyrir undir þakgarðinum. Aðkoma bíla er frá Ægisgötu og aðgengileg göngutenging frá þakgarðinum niður á Ægisgötu.



Aðgengi bætt milli Hafnargötu, sjávar og nýtt net tengistíga innan hverfis

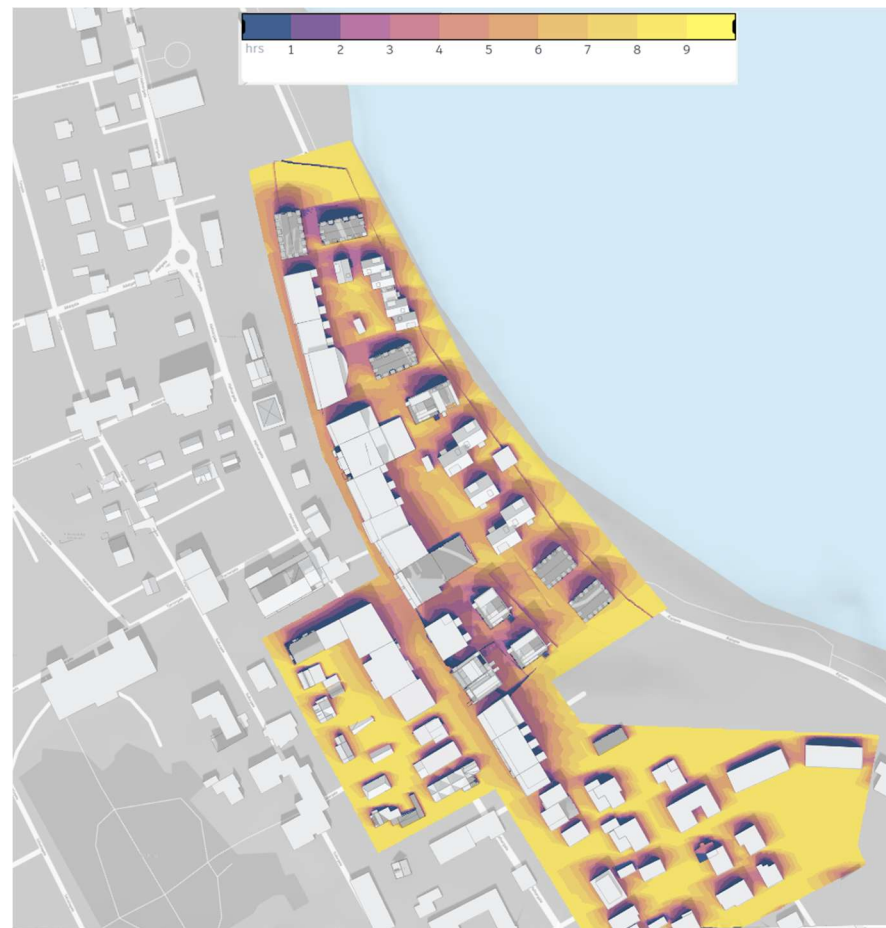


Skýringarmynd hugmynd um opnun til austurs við Hafnargötu 21



4.4 Mótun byggðar

Við mótun byggðar er horft til fjölda þátta s.s. afstöðu byggðar gagnvart sólu, skjólmyndunar, útsýnis o.fl. Á frumstigum skipulagsgerðar var stuðst við ýmsar greiningar til þessa að meta umrædd áhrif, s.s. vind- og sólarstundagreiningar og skuggavarp. Á meðfylgjandi skýringarmyndum má sjá að byggðin býr til fjölbreytt skjólgóð útsvæði og byggingar ýta ekki undir mikla vindstrengi. Aukinn gróður við Hafnargötu og innan lóða verður einnig til að draga enn fremur úr áhrifum vinds. Skipulagssvæðið er á mörkum lands og sjávar, þaðan víðsýnt og gott útsýni út á sjó. Mótun byggðar tekur mið af því að virða núverandi útsýnisgæði eins og kostur er og tryggja nýjum íbúðum þau sömu gæði.



1 Skýringarmynd sýnir samspil byggðar og sólarstunda. Hér er horft til 1.maí milli kl. 09-17. Yfir 60% af útsvæðum hafa sól í yfir 5 klst. á því tímabili.



Skuggavarp: 21. mars kl. 10:00



Skuggavarp: 21. mars kl. 13:30



Skuggavarp: 21. mars kl. 17:00



Skuggavarp: 21. júní kl. 10:00



Skuggavarp: 21. júní kl. 13:30



Skuggavarp: 21. júní kl. 17:00



Skýringarmyndir sýna þægindaviðmið fyrir vind, myndin gefur ákveðna mynd af áætluðum áhrifum vinds á svæðinu en tekur t.a.m. ekki tillit til gróðurs eða skjólveggja sem bæta skilyrði við byggingar og á dvalarsvæðum.

Að standa er óþægilegt ef meðalvindhraði er meira en 4 m/s í meira en 5% tímans. Gangandi þola hærri meðalvind eða 8 m/s í 5% tilvika.

- Sitting (sitjandi): 2,5 m/s, 5%
- Standing (standandi): 4,0 m/s, 5%
- Strolling (röltandi): 6,0 m/s, 5%
- Walking (gangandi): 8,0 m/s, 5%



Vindþægindaviðmið núverandi stöðu.



Vindþægindaviðmið tillögu



4.4.1 Byggðamynstur íbúðagatna

Við Suðurgötu eru húsín stakstæð einbýlishús og á fremur rúmum lóðum. Húsín eru fremur smá, byggð á árunum 1906-1942 og almennt fallegur fulltrúi síns tíma. Byggðar hafa verið bílgeymslur við Suðurgötu 3 og 5, við Suðurgötu 7 eru skráðar tvær íbúðir. Heimilt er að byggja við hús á forsendum þess sem fyrir er. Viðbyggingar mega vera í formi hækkunar á þaki, portbyggingar, og eða viðbyggingar á einni húshlið. Bílskúrar eru heimilaðir þar sem þeir eru óbyggðir og aðstæður leyfa.

Lóðirnar Tjarnargata 3, Suðurgata9, Hafnargata 49, Austurgata 10, 13 og 16 ásamt Framnesvegi 5 og 7 teljast fullbyggðar. Við Austurgötu og Framnesveg eru hús á breiðara aldusbili og fullbyggð. Víða er heimilt er að hækka þak eða byggja eina húshlið fram. Óheimilt er að fjölga íbúðum annarsstaðar en þar sem skilmálar heimila. Til verður ný sérbýlislóð, Austurgata 14, þar sem nú er bílastæði og gegnumakstur frá Austurgötu um lóðina Hafnargata 43, sem verður almenningsbílastæði. Gönguleið um svæðið er bætt og útivistarstígur tengirst niður að Ægisgötu.



Byggðamynstur íbúðagatna: Aukið byggingarmagn og ný lóð



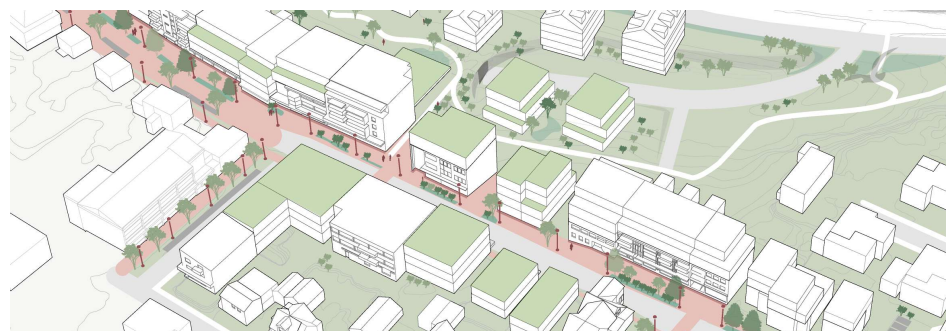
4.4.2 Byggðamynstur Hafnargötu

Eitt af markmiðum skipulagsins er að bæta nýtingu lóða, jafna hæðir húsa og mynda samfelldari ásýnd 3-5 hæða húsaraðar. Við Hafnargötu eru byggingar nú 1-5 hæðir, auk kjallara. Nokkuð er um byggingaráform, sérstaklega á efri hæðum, sem ekki hafa raungerst. Við Hafnargötu 23 og 29 hafa bílgeymslur verið heimilaðar utan lóðar. Hús eru almennt hönnuð sem atvinnuhúsnaði með verslun á 1. hæð og íbúðir eða starfsemi á efri hæðum. Um helmingur bygginga er íbúðarhús. Að Hafnargötu 23, 29, 34, 36 og 49 eru eingöngu íbúðir á efri hæðum. Hafnargata 41 og 47 eru íbúðarhús að öllu leiti. Húsin eru byggð á árunum 1893-2000, með síðari endurbótum. Meðalaldur húsa er um 60 ár.

Hafnargata er opnuð til austurs með bættu aðgengi um lóðirnar nr. 29-33 og nýrri tengingu í gegnum lóðina nr. 21. Byggingaheimildir eru veittar til samræmis við heimilaðan fjölda hæða á hverri lóð. Hæst verður byggðin fimm hæðir á milli Hafnargötu 27 og 29, lækkar niður í þrjár hæðir við Hafnargötu 17-19 og Hafnargötu 39-49 en fjórar hæðir þar á milli. Á austurhlið húsa við Hafnargötu er víða bætt við byggingarreit fyrir útskot á bakhlið. Byggingarkroppar eru víða djúpir, þörf á lyftuhúsum eða útbyggingum til að bæta birtu og útsýni. Langhlið má nýta 40%.



Byggðamynstur Hafnargötu: Aukið byggingarmagn á efri hæðum og nýbyggingar



4.4.3 Byggðamynstur Ægisgötu

Við Ægisgötu samanstendur byggðin af 2-4 hæða húsum sem mynda umgjörð um opinn inngarð. Húsin eru að mestu stakstæð og komið fyrir þannig að þau tryggi góð birtuskilyrði bæði innan íbúða og á útisvæðum. Þyrpingin myndar skjólsælt og sólríkt garðrými sem aðgengilegt er almenningi og fléttast göngustígakerfi bæjarins úr öllum áttum.

Aðkomuhæð húsa er í hæð við Hafnargötu og er upphækkað garðrýmið þak bílgeymslunnar þar undir. Undir lóðinni er bílastæðahús fyrir íbúa og almenning og á lóðinni tveir útgangar úr bílakjallara upp á lóð og eru þeir staðsettir við göngustíga. Staðsetning útganga á uppdrætti er leiðbeinandi.

Sérafnatafletir við húsin og mega ná 3 metra út frá íbúðum. Svalir mega standa 0,6 m út fyrir byggingareit en að Ægisgötu skulu svalir vera að öllu leiti innan byggingarreits.



Byggðamynstur Ægisgötu: Nýbyggingar við Ægisgötu og Hafnargötu



4.5 Hafnargata, Lífæðin

Lífæðin er verslunargata og miðbæjarsvæði, íbúðargata og tengibraut bæjarins. Umhverfi Lífæðarinnar mótast af jafnvægi milli gangandi, hjólandi og akandi umferðar. Göturýmið skal styðja við öruggar samgöngur og gott aðgengi, lifandi götulíf og vistvæn útisvæði. Hönnunin miðar að því að stilla aksturshraða í hóf og skapa mannvænt umhverfi þar sem samspil ólíkra ferðamáta er í forgrunni. Hafnargata er hjarta miðbæjarins og mótar ásýnd hans og athafnir.

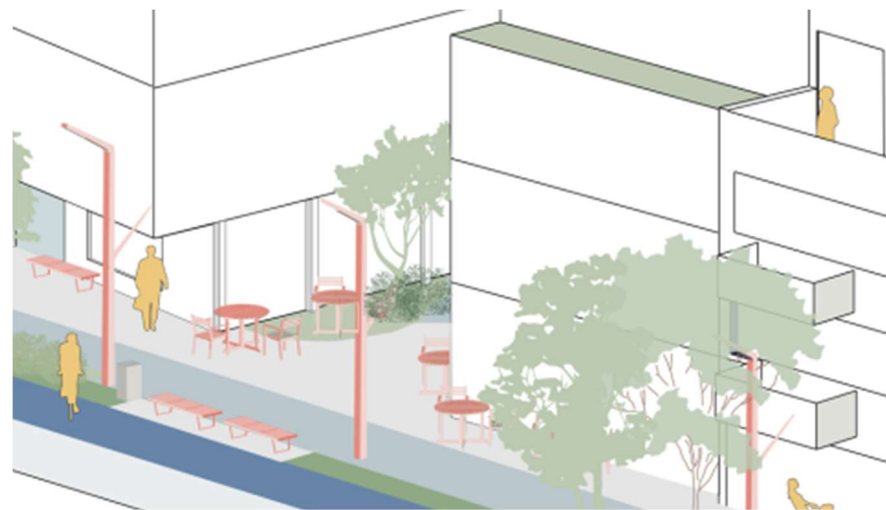
Meginaðkoma akandi umferðar er eftir Lífæðinni og breytist Hafnargata í einstefnu til norðurs við Tjarnarstíg. Hámarkshraði verður 30 km/klst., en 15 km/klst. þar sem einstefna gildir. Ekki er gert ráð fyrir umferðaljósum innan svæðisins, sem styður við rólegra og öruggara umhverfi.

Kennisnið handbókarinnar veita leiðbeiningar um uppröðun akreina, göngu- og hjólastíga og styðja við heildstæða þróun göturýmisins í miðbænum.

Kvöð er um verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæðum við Hafnargötu og Tjarnargötu. Undanskilin eru þau hús sem þegar eru íbúðahús að öllu leiti; Hafnargata 41 og 47. Áhersla er lögð á virkar framhliðar. Verslunar

og þjónusturými skulu vera opin og gengumlýst þar sem því verður komið við. Innsýn skal vera góð og óheimilt að hylja fyrir glugga húsa.

Rekstaraðilar og geta fengið takmörkuð afnot af svæðinu fyrir utan húsnæði sitt, í samræmi við leiðbeiningar skipulags.



Dæmi um virkar framhliðar og götuhorn sem skapa mannlíf



4.6 Náttúruvá og loftslagsbreytingar

Í Reykjanesbæ hafa orðið skaðar á mannvirkjum vegna sjávarflóða en árið 2020 gekk sjór á land á þessu svæði. Flæddi yfirvarnargarða við Ægisgötu svo grjót barst á land, rauf veg og flæddi yfir baklóðir húsa við Hafnargötu og inn í kjallara þeirra húsa. Vegna hækkandi sjávarstöðu skal lágmarks gólfhæð ekki vera lægri en 4,6 m.y.s.

Til að koma fyrirbyggja hugsanlegan skaða af ágangi sjávar eru 1. hæðir íbúðarhúsa við Ægisgötu hafðar í hæð við Hafnargötu. Byggðinni stendur á upplyftu garðrými, 6-7 m.y.s og bílahúsi komið fyrir undir svæðinu. Austurveggur bílahússins er notaður sem grænn flóðvarnarsvæði sem leiðir ágangsvatn í settjarnir og mildar áhrif sjávarfala, sem og ásyndina. Innkeyrslur eru syðst og nyrst á svæðinu og fara þær yfir hækkun sem stendur hærra en 4,6 m.y.s. Myndar hækkunin og flóðvarnargarðurinn haft sem gerir það að verkum að gólf bílastæðahúss og kjallara húsa geta staðið lægra. Vegna tengsla skipulagsgerðar og loftslagsbreytinga verður horft til minni losunar, meiri bindingar og aðlögunar að breytingum. Áhersla er t.a.m. lögð á fjölbreytta ferðamáta, að draga úr ferðapörf, blöndun byggðar, grænar þekjur á byggingum og í opnum rýmum og blágrænar ofanvatnslausnir.



Skýringarmynd: Grænn flóðvarnargarðurur temprar og veitir vatni frá svæðinu. Byggingar standa ofar flóðahættu og bílahús í vari.



4.7 Samgöngur

Í deiliskipulaginu er lagður grunnur að öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

4.7.1 Gatnakerfi

Aðkoma að svæðinu tekur ekki breytingum. Akstursstefna Hafnargötu tekur breytingum þar sem hún verður einstefnugata til norðurs frá Tjarnargötu. Bílastæði verða almennt samhliða götu við Hafnargötu, Tjarnargötu og Ránargötu. Bílastæðum í götu mun fækka en byggt verður bílastæðahús á landfyllingu við Ægisgötu með aðkomu úr suðri og norðri. Bílastæðahúsið er aðgengilegt íbúum, starfsfólki svæðisins og gestum.

4.7.2 Stígakerfi

Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu. Almennt er gert ráð fyrir göngustígum beggja vegna götu, breidd gangstétta skal almennt vera 2,25-3,0 m samsíða götum. Breyting er á götum svæðisins á þann veg að reiðhjólástígum er komið fyrir meðfram Hafnargötu endilangri og gangstéttar breikka. Auk þess eru aðal- og

tengistígar skilgreindir. Þar má nefna nýjan aðalstíg milli Hafnargötu og heilsustígs við Ægisgötu og tengistíga milli Austurgötu og grænasvæðis við Millubakka um nýtt bæjarland, Austurgötu og Hafnargötu.



Skýringarmynd aðla- og tengistíga. Aðalstígar eru grænir og tengistígar ljósir.



Yfirlitsmynd hjólástíga og hjólasterða (leiðbeinandi).



4.7.3 Bílastæði

Bílastæði eru við Hafnargötu og í bílastæðahúsi við Ægisgötu. Bílastæðin meðfram Hafnargötu, Lífæðinni, eru samsíða götu. Samsíða bílastæðu eru flest þrjú í röð áður en komið er að uppbroti með gróðri. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru einnig samsíða akstursstefnu, sérmerkt og með reglulegu millibili. Bílastæði við götu eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Fjarlægð frá gönguverunum að bílastæðum skal að lágmarki vera 10 m. Bílastæði við Hafnargötu skulu vera lögð gegndræpu yfirborðsefni. Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar er tilgreint að á skilgreindum miðsvæðum skal miða við 1-1,5 stæði á hverja íbúð og þar sem um blandaða landnotkun er að ræða má athuga samnýtingu bílastæða.

Fjöldi bílastæða er:

Íbúðir: 1 bílastæði á hverja íbúð minni en 80 m² og

1,5 bílastæði á hverja íbúð stærri en 80 m².

Verslun og þjónusta: 1 stæði á hverja 75m².

Þau bílastæði sem ekki eru í bílahúsi skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. grassteini, hellulögn, grindum eða undirbyggðu grasi.



Tilvísunarmynd fyrir gegndræp yfirborðsefni

Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði utanhúss og hvert bílastæði í bílageymslu. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu samræmast byggingarreglugerð.



4.7.4 Hjólastæði og hjólageymslur

Á svæðinu skal gera ráð fyrir aðgengilegum og öruggum hjólastæðum og/eða hjólageymslum. Hjólastæði skulu staðsett með reglulegu millibili í götum og við opin svæði. Almennings hjólastæði við Hafnargötu skulu staðsett utan gangstétta en innan svæða fyrir götugögn. Hjólastæði skulu vera við götur/stíga í tengslum við verslunar- og þjónusturými og opin svæði. Hjólageymslur skulu vera hluti af sérhverri byggingu eða tengd bílageymslum bygginga. Heimilt er að leysa hjólastæði með yfirbyggðu hjólaskýli á lóð. Hjólastæði skulu staðsett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og/eða gluggahlið íbúða. Við hönnun hjólastæða og hjólageymslna skal jafnframt gera ráð fyrir hlaupahjólum.



Dæmi um mismunandi útfærslur hjólaskýla og hjóla/hlaupahjólastæða

Fjöldi hjólastæða er:

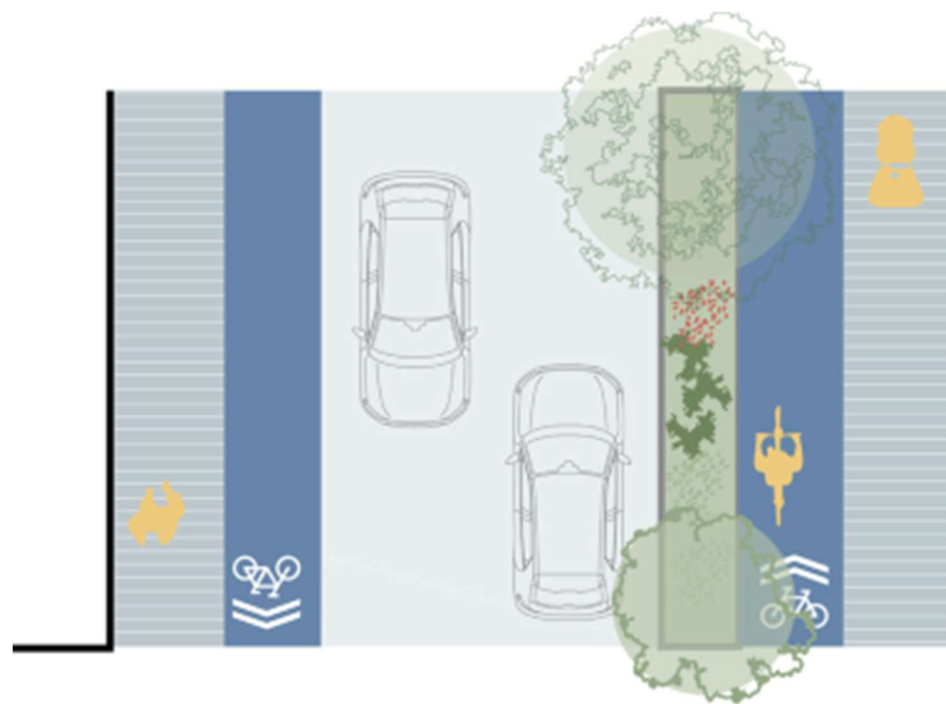
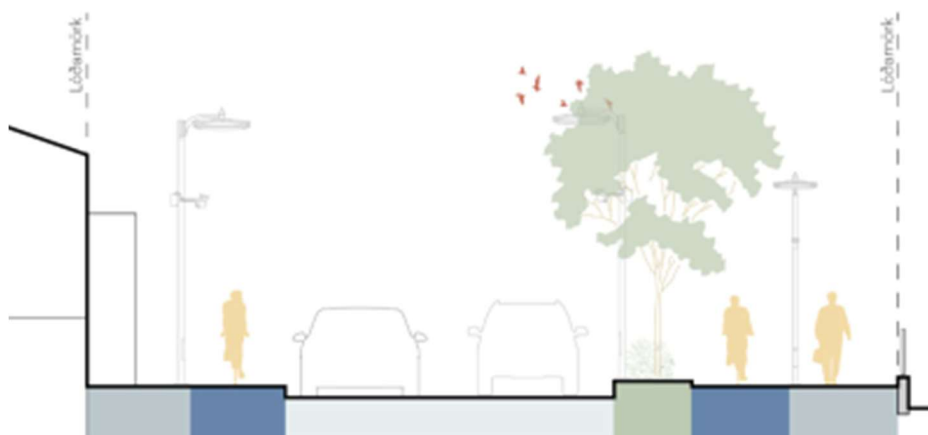
- Íbúðir: 2 hjólastæði á hverja íbúðareiningu.
Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu og yfirbyggðu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).
Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- Götustæði: Gera skal ráð fyrir um 1 stæði á hverja 100 m².
Á Hafnargötu eru hjólastæði á græna þræðinum meðfram gangstéttinni.

Nánari leiðbeiningu um staðsetningu og útfærslu á hjólastæðum og hjólageymslum er að finna í Hönnunarhandbók Hafnargötu.



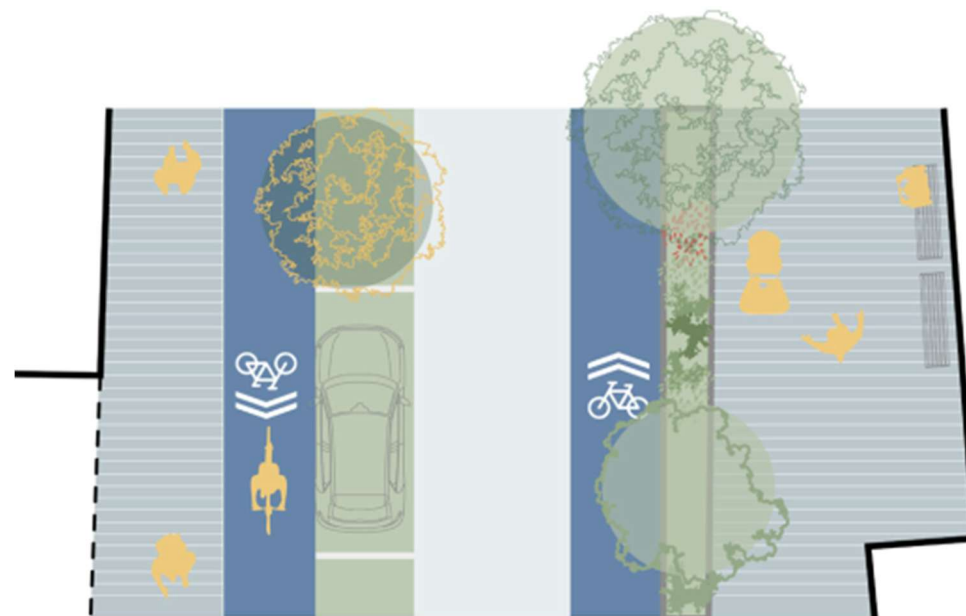
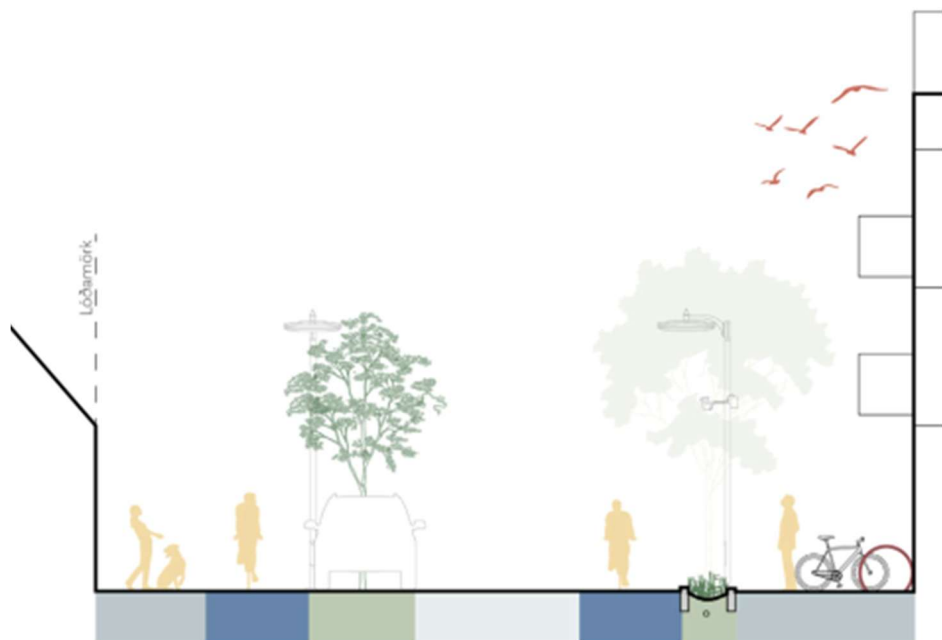
4.7.5 Kennisnið gatna

Göturými Hafnargötu gegnir mikilvægu hlutverki sem miðbæjarsvæði Reykjanesbæjar. Miðbærinn er áfanga- og dvalarsvæði þar sem mannlíf, menning og verslun skulu blómstra. Mótun göturýmis hefur áhrif á yfirbragð byggðar. Leggja skal sérstaka áherslu á lifandi göturými og öruggar samgöngur allra ferðamáta. Kennisnið gefa leiðbeiningar um uppbyggingu gatna og göturýma á svæðinu.



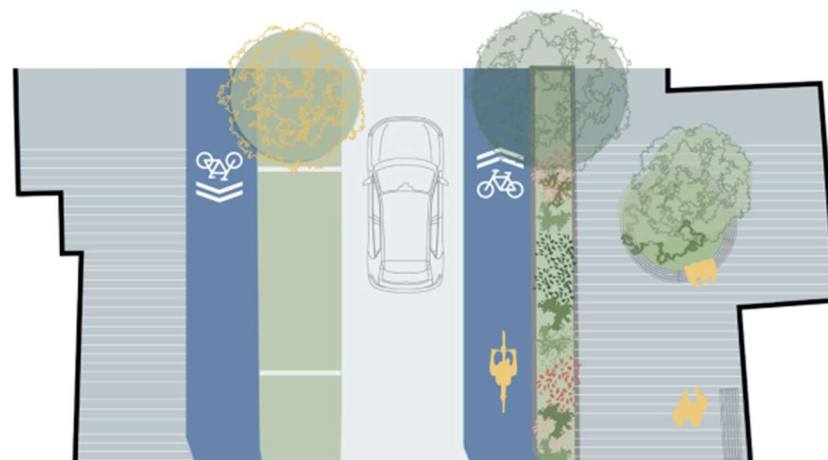
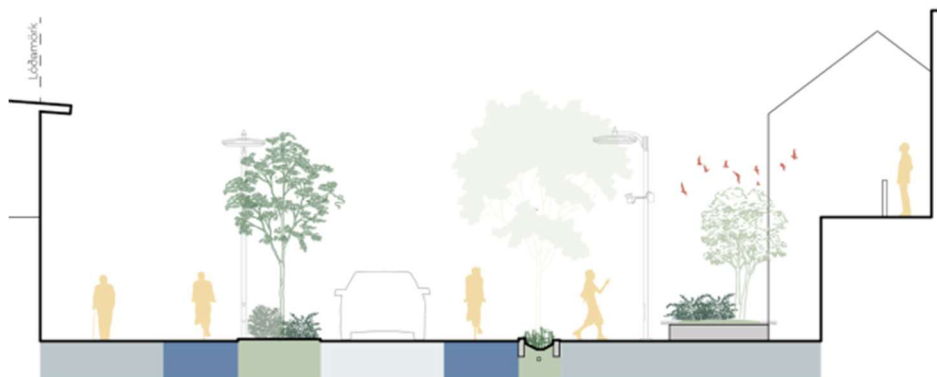
Kennisnið; Hafnargata tvístefna. Góður göngustígur beggja vegna götu





Kennisnið; Hafnargata einstefna. Grænar ofanvatnslausnir eru hluti götuhönnunar





Kennisnið; Hafnargata einstefna og almenningsrými. Gangstétt verður að dvalarstað



4.8 Hljóðvist

Á svæðinu er ekki starfsemi eða umferðarpungi af því tagi að talin var þörf á hljóðvistargreiningu. Almennt skal tryggja að hljóðvist sé innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða nr. 724/2008 setur fyrir íbúðarhúsnæði. Hljóðvist við byggingar við Hafnargötu og næst Ægisgötu skal reikna og mæla sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist uppfylli kröfur reglugerðar, vegna nálægðar við hafnarsvæðið. Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt. Sérstaklega verður að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið. Íverurými ættu að vera með opnanlegum glugga en jafnframt útbúin annarri loftun þar sem við á, til þess að tryggja fullnægjandi loftræstingu og hljóðvist innanhúss án þess að gluggar þurfi að vera opnir út í hávaðann. Opnanlegir gluggar ættu þó jafnan að vera til staðar. Lóðarhafar bera allan kostnað af kortlagning hávaða og aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

4.9 Gróður

Gróður, tré og runnar eru mikilvægur hluti göturýmisins og móta ásýnd götunnar. Gróður gengir lykilhlutverki í blágrænum ofanvatnslausnum, bætir loftgæði og eykur líffræðilegan fjölbreytileika. Götutré draga úr vindi, skapa skjól og bæta heildar vistgæði götunnar. Hafnargatan skal vera prýdd götutrjám og gróðri sem gegna bæði vist- og fagurfræðilegu hlutverki.

Almennt er hvatt til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð svæðis, afmarka rými og auka loftgæði. Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Mælt er með að nota runna og annan gróður í stað girðinga.

Engar takmarkanir eru á hæð og gróðri eða fjarlægð gróðurs frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda.

Gróður er heimilaður á svölum og þaksvölum.

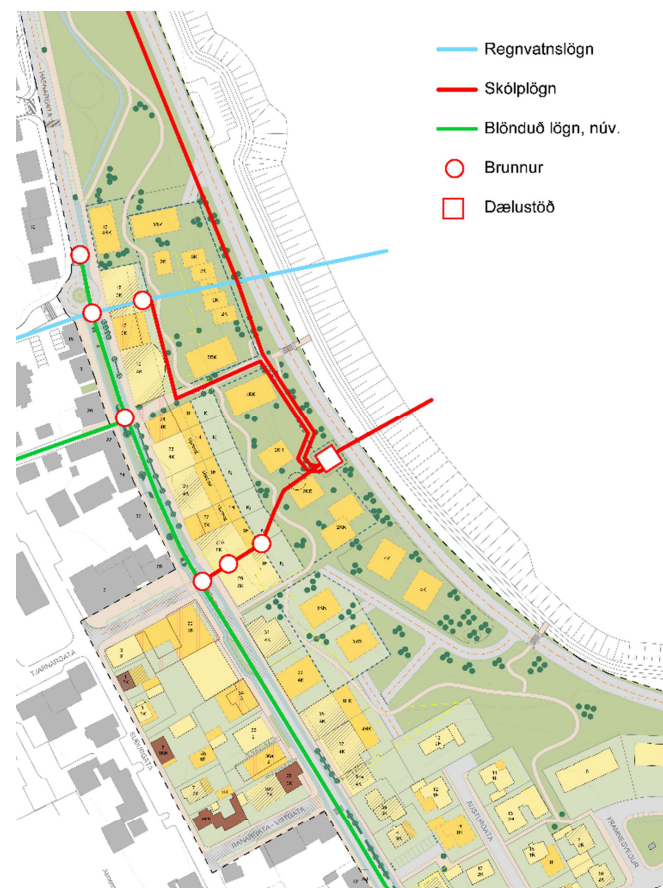


4.10 Veitur, lagnir og ofanvatn

Meðhöndlun ofanvatns á skipulagssvæðinu skal, þar sem því er viðkomið, vera með blágrænum ofanvatnslausnum. Gert er ráð fyrir að yfirborðsfrágangur bílastæða sé með gegndræpu yfirborði, sem tekur við ofanvatni sem fellur á bílastæði og götur. Flöt þök nýbyggina á nýjum lóðum skulu vera með græn og hluti af keðju ofanvatnslausna. Ofanvatn af ógegndræpum hlutum innan lóða, s.s. af húspökum og hellulögðum svæðum skal veita út í gegndræp svæði innan lóðar, svo sem grjótpúkk eða regngarð. Hægt er að staðsetja yfirföll við gegndræp svæði sem taka við umfram vatni og koma því í aðra viðtaka, svo sem aðrar blágrænar lausnir eða lagnakerfi. Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum. Einnig skulu kvaðir vegna meðhöndlunar ofanvatns á einstökum lóðum koma fram á lóðablöðum.

Gert er ráð fyrir því að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og fráveitukerfi bæjarins. Samráð skal haft við Reykjanesbæ og/eða viðeigandi veitu stofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna ef til þess kæmi. Fyrirhuguð er endurnýjun á lögnum og breyting á legu lagna við Ægisgötu. Horfið er frá fyrri

áætlunum um skólphreinsunarstöð við varnargarðinn en dælustöð reist við Ægisgötuna sem þjónar stærri hreinsistöð við Helguvík.



Lega fyrirhugaðra fráveitulagna og – mannvirkja



4.11 Byggingar og lóðir

Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi umhverfi og staðháttum. Við hönnun lóðar, dvalar- og leiksvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu sólar. Viðbyggingar við eldri hús skulu falla vel nærliggjandi byggð hvað varðar form, efnisnotkun og handverk.



2 Dæmi um form, útlit og efnisnotkun bygginga

4.11.1 Byggingarefni

Vanda skal ásýnd nýbygginga með það að markmiði að skapa heildstætt yfirbragð byggðar. Notast skal við vönduð byggingarefni, vanda skal allan frágang bygginga og horfa til umhverfissjónarmiða. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og skilmálateikningar eru lagðar fram og leitast skal við að ná fram svipuðum séreinkennum sem sýnd eru á skýringarmyndum á skipulagsupprætti.



Tilvísunarmyndir sem sýna byggingar með ólíkum klæðningum.

Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti. Heimilt að hvert hús fái sitt einkenni hvað varðar lit og efnisval og varast skal endurtekningar í lita- og efnisvali margra bygginga sem eru í nálægð við hvor aðra. Gluggar og handrið skulu vera í sama lit/litatón.



Yfirborðsefni bygginga innan skipulagssvæðisins takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

- Steypt yfirborð
- Steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur
- Pússning, máluð eða ómáluð
- Vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar
- Timburklæðningar
- Flísaklæðningar
- Rafbrynjaðar (anodized) bárumálmsklæðningar

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á byggingum innan skipulagssvæðisins:

- Sléttmálmsklæðningar þynnri en 2mm
- Klæðningar úr plastefnum

4.11.2 Frágangur lóða

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum. Leggja skal lóðahönnun allra bygginga fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppdráttum.

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Þar sem ekki er kjallari undir bílastæðum skal ganga frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði.

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti og þau nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Dæmi um yfirborðsefni eru t.a.m. grastorf, hellur eða tréþallar. A.m.k. helmingur inngarðs skal lagður gróðurþekju. Þakplata kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju. Að auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.



Framkvæmdaraðili skal skila lóð með svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn, á þeim svæðum skal útbúa svæði þannig að til staðar verði reitur í skjóli fyrir ríkjandi vindátt.

Framkvæmdaraðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leik utandyr. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opin öllum íbúum þeirrar lóðar.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.



Dæmi um mismunandi útfærslur á almenningssrýmum og dvalarsvæðum í inngörðum bygginga.

4.11.3 Sérnotareitir

Skilmálar þessir eru fyrir Hafnargötu og Ægisgötu. Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða í fjölbýlishúsum á jarðhæð innan lóðamarka. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 3 m. frá útvegg byggingar. Heimilt er að reisa skjólvegg meðfram hliðum sérnotareita en fyrir framan sérnotareiti er ekki heimilt að reisa girðingar eða skilrúm sem eru hærri en 60 cm frá jörðu. Þó er heimilt að byggja bekki eða gróðurbeð, allt að 60 cm á hæð og/eða gróðursetja runnagróður og blómabeð til að aðgreina sérnotareiti frá almenningssrýmum. Frágangur sérnotareita skal hannaður samhliða hönnun bygginga og lóðarhönnun og styðja við heildarásýnd hverfisins.

4.11.4 Skjólveggir og girðingar

Byggingar skulu hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga. Þannig verði dregið úr þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreit. Útlit og efnisval allra skjólveggja innan sömu lóðar skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi byggingar. Hámarkshæð skjólveggja meðfram hliðum sérnotareita, þvert á útveggi er



1,8 m yfir palli eða því svæði sem er verið að skýla og mega ekki ná lengra út en 2 m frá útvegg.

Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum, en heimilt er að gróðursetja runnagróður. Á lóðamörkum sem snúa að götu, gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum er óheimilt að hefta sjónlínu vegfarenda með háum gróðri.

Gera skal sérstaklega grein fyrir aðgerðum m.t.t. skjólmyndunar í byggingarlýsingu aðaluppdráttar.

4.11.5 Hæð og þök húsa

Byggingar verða allt að fimm hæðir, auk kjallara. Hámarkshæðir bygginga eru skilgreindar í sérskilmálum. Þar sem jarðhæðir eru skilgreindar undir verslun eða þjónustu skal salarhæð jarðhæða vera að lágmarki 3,6m.

Húsagerð, hæð og þakform á svæðinu eru ólík eftir svæðum og milli húsa. Við Hafnargötu skulu hús vera með hámarks þakhallan 15-25 gráður og mega vera flöt. Þakform viðbygginga og húsa við Tjarnargötu, Suðurgötu, Austurgötu og Framnesveg skulu fylgja stíl núverandi húsa hverrar lóðar.

Stefna mænisþaka og nánari útfærslur koma fram á skilmálateikningum og skýringarmyndum. Heimilt er að gera kvisti skv. sérskilmálum.

Þakform húsa við Ægisgötu mega geta verið slétt eða hallandi, með hámarkshallan 15-25 gráður. Þakform eru skilgreind í skilmálateikningum.

4.11.6 Svalir

Svalagangar eru ekki heimilaðir. Heimilt er hafa svalir þar sem því er viðkomið. Svalir mega standa 0,6 m út fyrir byggingarreit. Svalir sem snúa að Ægisgötu og Hafnargötu skulu vera innan byggingarreits. Heimilt er að gera þaksvaí á þökum bygginga og tengibygginga og skulu handrið á þaksvölum ekki vera hærri en 1,2 m. Þakgarðar eru heimilir þar sem því verður komið við. Fylgja skal byggingarreglugerð um lágmarksstærðir og aðgengi svaða. Svalalokanir skulu vera samræmdar innan byggingar og hluti af heildar hönnun mannvirkisins og gera skal ráð fyrir þeim við hönnun mannvirkisins. Ekki þarf að setja þær upp við byggingu en framkvæmdin skal vera samræmd þegar í það er farið.



4.11.7 Skilti

Almennt skal stilla skiltanotkun og merkingum í hóf og skal við hönnun þeirra gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón- og ljósmengun sé í lágmarki. Teikningar að hönnun skilta og merkinga skal leggja til samþykktar hjá hönnuði byggingar og skipulagsyfirvöldum í Reykjanesbæ. Efnisval, útlit, hönnun og stærð skal taka mið af því mannvirki sem þau eru hluti af. Skilti skulu falla vel að umhverfi sínu og taka tillit til hlutfalla, yfirbragðs og staðaranda. Skilti skulu ekki skerða pláss fyrir gangandi eða hjólandi vegfarendur. Heimilt er að setja eitt frístandandi skilti fyrir utan hverja verslun að stærð 50x70 cm, svokallað vindskilti sem tekið er inn við lokun verslunar. Skal skiltið staðsett innan 80 cm frá úthlið húss.

Auglýsingaskilti fyrir fyrirtæki skulu almennt staðsett á mannvirkjum en staðsett þannig að þau hafi ekki truflandi áhrif á íbúðabyggð. Skilti skulu ekki standa hærra en þakskyggni eða þakbrún. Þar sem starfsemi er á jarðhæð og íbúðir efra skulu skilti ekki ná upp fyrir 1 hæð. Ljósgröfum skal beint frá húshlið.

Þjónustuskiltum, sem sýna heiti fyrirtækis, starfsemi eða vörumerki, skal koma fyrir á mannvirki og geta þau verið upplýst eða óupplýst. Skiltin skulu vera stakstæðir bókstafir, þekja að hámarki 4 m² og skal húshlið vera sýnileg bakvið skiltið. Heimilt er að veita undanþágu ef um sérstakar byggingar er að ræða. Útstæð skilti skulu almennt ekki vera stærri en 0,5 m². Undanþágu má veita ef um er að ræða stóra byggingu eða skiltið hluti af hönnun hússins. Stafræn skilti skulu vera óvirk frá kl. 22:00 – 07:00. Hreyfimyndir, myndbönd og blikkandi skilti eru óheimil. Skiltum skal halda við og hirða vel um, að öðrum kosti skal endurnýja þau samstundis eða fjarlægja. Bráðabirgðaskilti sem tengjast ákveðnum viðburðum skulu ekki standa lengur en tvær vikur. Eigendur eldri skilta, sem sett voru upp í leyfisleysi, skulu sækja um leyfi fyrir þeim.

Óheimilt er að hylja glugga með álímdum límmiðum eða annarri þekju nema um 30%. Óheimilt er að birgja fyrir glugga á jarðhæðum húsa þar sem fram fer verslun eða þjónusta.

Markísur eru heimilaðar yfir jarðhæðum mannvirkja og skal óska eftir leyfi ef þær kalla á festingar í bæjarlandi. Nafn fyrirtækis eða þjónustu er heimilað en stærð skal stillt í hóf.

Vegglistaverk eru heimil, eitt á lóð.



4.11.8 Afnot af bæjarlandi

Byggingar við Hafnargötu standa flestar á lóðamörkum og því ekki sérafnotflötur framan við hús. Gangstéttin er mikilvægt rými fyrir verslun- og þjónustusala þar sem hún getur virkað sem sveigjanlegt rými sem hægt er að hagnýta til að sýna vörur s.s. föt eða grænmeti eða stilla upp borði og stólum við veitingastaði og kaffihús, þegar veður leyfir. Það mýkir svæðið milli byggingar og götu, hvetur fólk til að dvelja við og þegar vel heppnast er fátt sem færir göturýminu meira líf. Verslunar- og þjónustusölum er heimilt að nýta 80 cm af gangstétt við útvegg fyrir skilti, skreytingu, blómapott o.fl. þ.h. Slíkir hlutir skulu teknir inn við lokun. Þar sem aðstæður leyfa geta veitingasalar og þjónustusalir sótt um að afnot af bæjarlandi.

4.11.9 Lýsing

Lögð skal áhersla á vandaða lýsingu útisvæða og sérstaklega í tengslum við Hafnargötu. Auk götulýsingar skulu stígar, leik- og dvalarsvæði búin vandaðri lýsingu. Lýsing skal veita öryggi og vellíðan og skal lýsing vera hönnuð með tilliti til svæðisbundins yfirbragðs. Útlit lampa og staura fyrir hverfið skal vera samræmt og notast skal við búnað sem lágmarkar glýju, hefur góða litarendurgjöf og hámarks nýtni / 100% high efficiency Lightning. Hönnuðir skulu hafa samráð við veitustofnanir og Reykjanesbæ vegna almennrar götulýsingar.

4.11.10 Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun sorps á djúpgámastöðvum. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum og huga skal vel að aðkomu sorpbíla. Leiðbeinandi staðsetningar djúpgámastöðva eru sýndar á deiliskipulagsuppdraetti og gera skal grein fyrir frágangi þeirra á aðaluppdráttum. Við hönnun djúpgámastöðva skal gera ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við sorpflokkunarreglur og samþykktir Reykjanesbæjar.



Skipulagsuppdráttur

HAFNARGATA - DEILISKIPULAG
TILLAGA TIL FORKYNNINGAR