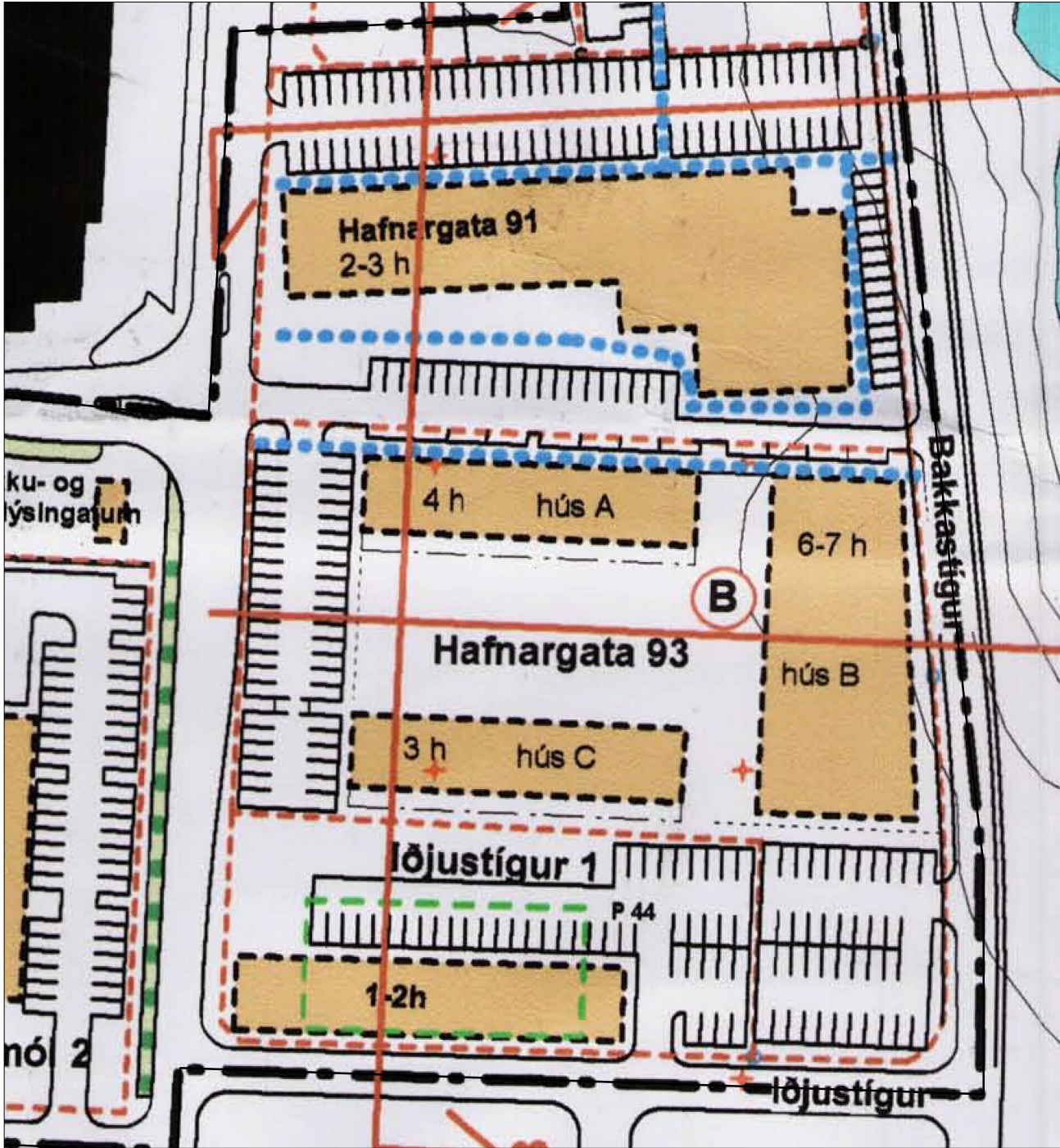




DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - HLUTI Í GILDI FRÁ 15.02.05
MKV. 1:1000

GREINAGERÐ

Gildandi skilmálar:
Aðkoma frá Hafnargötu/Njarðarbraut.
Notkun: Þjónustu-, skrifstofu- og stofnanabygging.
Lóðarstærð: 6.357 m².
Nýtingarhlutfall ofan jarðar: 0,5 eða 3.000 m².
Hæð bygginga: 2-4 hæðir, möguleiki á kjallara.
Bílastæði: 1 stæði fyrir hverja 35 m² ofan jarðar.
Lóðarfrágangur og kvaðir um gönguleiðir, akstursaðkomu og almenningsrými samkvæmt deiliskipulagi.

Nýir skilmálar:
Almennt gilda eldri kvaðir settar fram í deiliskipulagi samþykktu 04.10.2005 og 05.03.2019 áfram, þar á meðal kvaðir um umferð, bílaumferð og gangandi, lag्नir og almenningsrými, með smávægilegum breytingum.

1. Pósthússtræti 5, 7 og 9:

Skilmálar haldað óbreyttir.

2. Hafnargata 91:

Aðkoma: Frá Hafnargötu og Bakkastíg um Pósthússtræti 5, 7 og 9.
Notkun: Þjónusta og verslun.
Lóðarstærð: 4.015 m².
Nýtingarhlutfall: 0,5 ofan jarðar, 0,25 neðan jarðar, alls 0,75.
Húsagerð: Núverandi skrifstofu- og þjónustuhús.
Hæð bygginga: 3 hæðir og kjallari.
Bílastæði: 1 stæði á hverja 35 m².
Byggingarreitur telst vera núverandi húsnæði, ekki er heimilt að fara út fyrir hann.

3. Löjustigur 1:

Aðkoma: Aðkoma að lóð löjustígs 1 er frá Hafnargötu og Löjustíg.
Notkun: Íbúðir, verslun og þjónusta.
Lóðarstærð: 5.442 m².
Nýtingarhlutfall: Nýtingarhlutfall ofan jarðar er 2,00, sem jafngildir allt að 10.884 m². Nýtingarhlutfall neðan jarðar er 0,65, sem jafngildir allt að 3.560 m². Heildarnýtingarhlutfall lóðar er því 2,65. Nýting er í samræmi við uppbyggingu á lóðum Hafnargötu 81 og 83.
Fjöldi íbúða: Heimilt er að byggja allt að 100 íbúðir á lóðinni.

Húsagerð og uppbygging: Heimilt er að byggja fjölbýlishús með bílgeymslu neðan jarðar og verslunar- og þjónustuhúsnæði á fyrstu hæð. Uppbygging hússins getur verið áfangaskipt í allt að þrjá áfanga. Íbúðir eru ekki heimilaðar á fyrstu hæð þeirri sem snýr að Njarðarbraut/Hafnargötu. Heimilt er að hafa íbúðir á fyrstu hæð að löjustíg, enda sé gólkóti þeirrar hæðar hækkaður að lágmarki um 1,0 m frá gangstétt.
Hæð bygginga: Heimilar eru byggingar á 4, 5 og 6 hæðum ásamt bílgeymslu neðan jarðar.
Hámarkshæðir bygginga, mældar frá gólkóta fyrstu hæðar:



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - HLUTI Í GILDI FRÁ 04.10.05
MKV. 1:1000

-4 hæðir: allt að 15,0 m
-5 hæðir: allt að 18,0 m
-6 hæðir: allt að 21,0 m
Heimilt er að lyftuhús og tæknirými standi allt að 2,0 m upp fyrir þakflöt.

Bílastæði: Gera skal ráð fyrir að lágmarki 1,5 bílastæðum á hverja íbúð. Að auki skal gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Lóðarfrágangur: Lóð löjustígs 1 skal hönnuð af landslagsarkitekt. Lögð skal áhersla á vandaðan frágang gangstétta með veglegum yfirborðsefnum og á grænt umhverfi umhverfis bygginguna eftir því sem kostur er. Gangar skal frá svæðum umhverfis húsið þannig að greið leið sé að öllum inngöngum hússins fyrir íbúa, starfsfólk og aðföng. Bílastæði austan við byggingu (aftan hús) skulu vera greinilega aðskilin frá bílastæðum annarra lóða. Gera skal ráð fyrir björgunarsvæði á lóð og tryggja óhindrað aðgengi að því. Almennt skal gera ráð fyrir allt að 5,0 m opnu öryggissvæði framan við innakstur í bílarkjallara. Endanleg hönnun vegtenginga við Njarðargötu og löjustíg skal taka mið af umferðahönnun svæðisins sem unnin verður á vegum Reykjanesbæjar. Gert er ráð fyrir aðalinnkeyrslu að bílastæðum og bílgeymslu aftan við húsið með skábraut eða akstursbraut frá löjustíg, auk möguleika á einbreiðri innkeyrslu norðan megin við löjustíg 1.

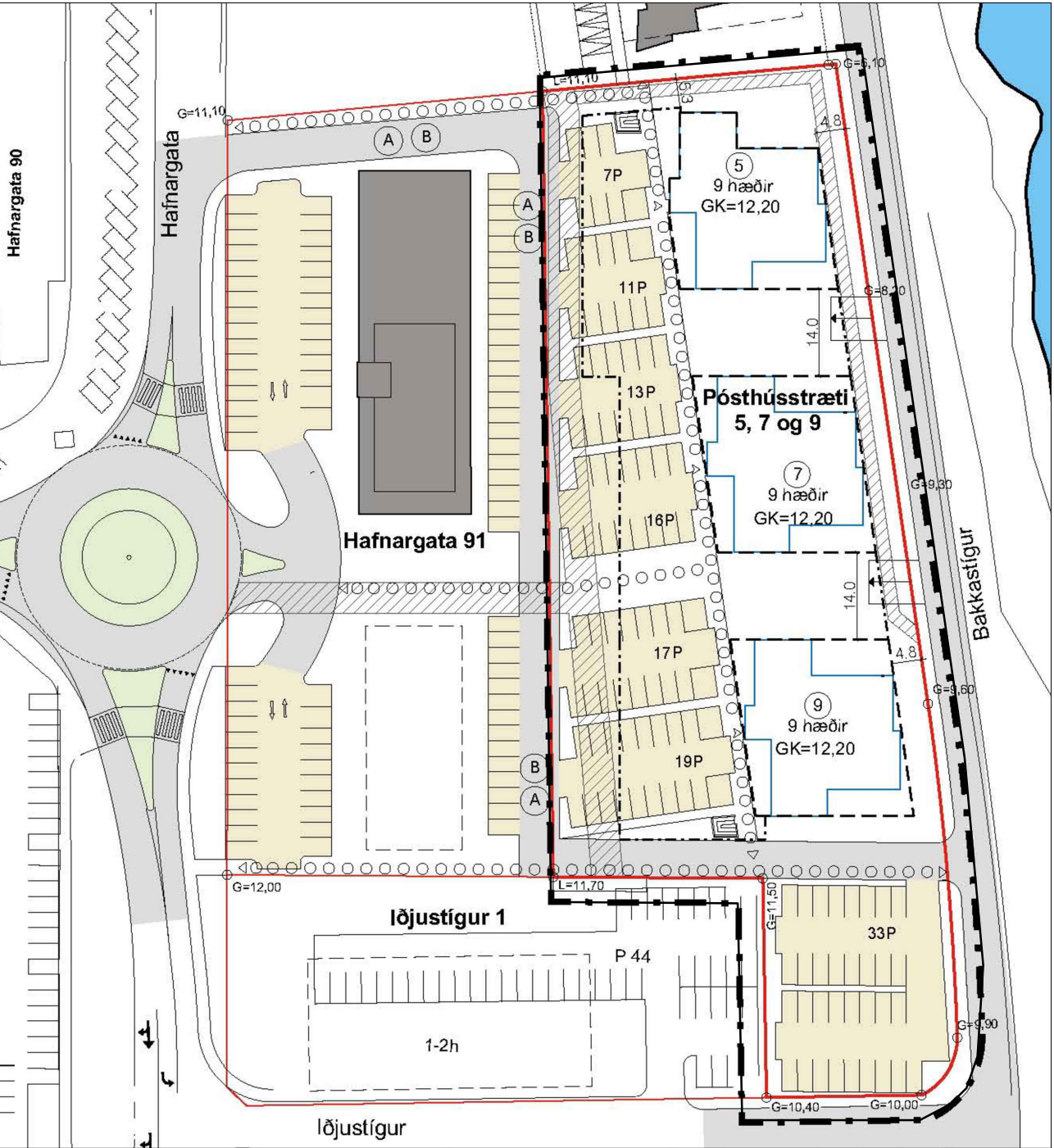
Kvaðir á lóð: Kvöð er um almennar gönguleiðir, aðgengi að aðliggjandi lóðum, björgunarsvæði og lagnir við löðarmörk Hafnargötu 91 og löjustígs 1, sbr. uppdrátt.

Byggingar og hönnun: Heimilt er að fjarlægja núverandi byggingu á lóð löjustígs 1. Byggingin er einnar hæðar, um 915 m² að stærð, og hýsir veitingarými, verkstæði og lager.. Mikilvægt er að hönnun og útfærsla bygginga sé fjölbreytt og í háum gæðaflokki. Umhverfis- og skipulagsráð (USK) hefur heimild til að láta meta hönnun byggingar af arkitekt áður en umsókn um byggingarleyfi er tekin til afgreiðslu. Gluggar íbúða skulu, eftir því sem kostur er, vera gólfíðir. Byggingar skulu ekki mynda einsleitann, samfelldan vegg. Brjóta skal upp húshliðar, m.a. með mismunandi efnisnotkun milli byggingarhluta, útbýggingum, óreglulegu fyrirkomulagi glugga eða svalaopanna milli hæða. Efnisnotkun útvægja á fyrstu fjórum hæðum byggingar skal brotin upp í láréttir stefnu. Sama efni eða yfirborðsfrágangur má ekki vera samfelldur yfir meira en 17,0 m breidd á sama útvegg innan þessara hæðarhluta. Þetta skilyrði á eingöngu við um fyrstu fjórar hæðir; efri hæðir eru frjálslari að þessu leyti. Lögð skal sérstök áhersla á hönnun fyrstu hæðar þannig að hún hafi lifandi og aðlaðandi ámynd sem styður við miðbæjarumhverfi svæðisins. Efnisval og frágangur skulu mynda samfellda heild, óháð byggingaráföngum, þannig að byggingin hafi heilstætt og samræmt yfirbragð. Litur bygginga skal valinn af næmni og í samræmi við umhverfi. Skilti skulu vera í lágmarki. Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits. Heimilt er að staðsetja tvö frístandandi skilti við Njarðarbraut. Gæta skal sérstaklega að ljósmengun gagnvart íbúðum á löjustíg 1. Sérstök byggingarumsókn skal lögð fram fyrir frístandandi skilti. Verslunar- og þjónustuhæð skal vera að mestu glerjuð og aðlagandi. Óheimilt er að birgja glugga með álímdum flísum, skyggðu gleri eða öðrum lausnum sem takmarka inn- og útsýni. Bakhlið verslunar- og þjónusturýma að bílastæðum aftan við löjustíg 1 skal útfærð, eftir því sem kostur er, á sambærilegan hátt og húshlið sem snýr að Njarðarbraut.

Sorp:

Sorp skal geymt í aflokuðum sorgeymslum innan bygginga. Sorphirða frá verslunar- og atvinnuhúsnæði er á ábyrgð rekstraraðila og skal sorgeymsla vera innan viðkomandi eignarhluta.

BREYTING Á DEILISKIPLAGI HAFNARGATA 91 OG PÓSTHÚSSTRÆTI 5, 7 OG 9 REYKJANESBÆR.



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - HLUTI Í GILDI FRÁ 05.03.19
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 _____ 2026.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda

ÚTG.		DAGS.		TEIGN SKÝRING / BREYTING		SAMP.		DAGS.	
mkv. 1:1000 5.01.2026	Löjustíður 1, 260 Reykjanesbær						102_01		
	Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 faí JeESarkitektar								
	A2	Hönnun: JSE			Kortagrunnur: ÍSGRAF			Hnitakerfi: ISN 93	
	Deiliskipulagsuppdráttur, Greinagerð						Deiliskipulagsbreyting		