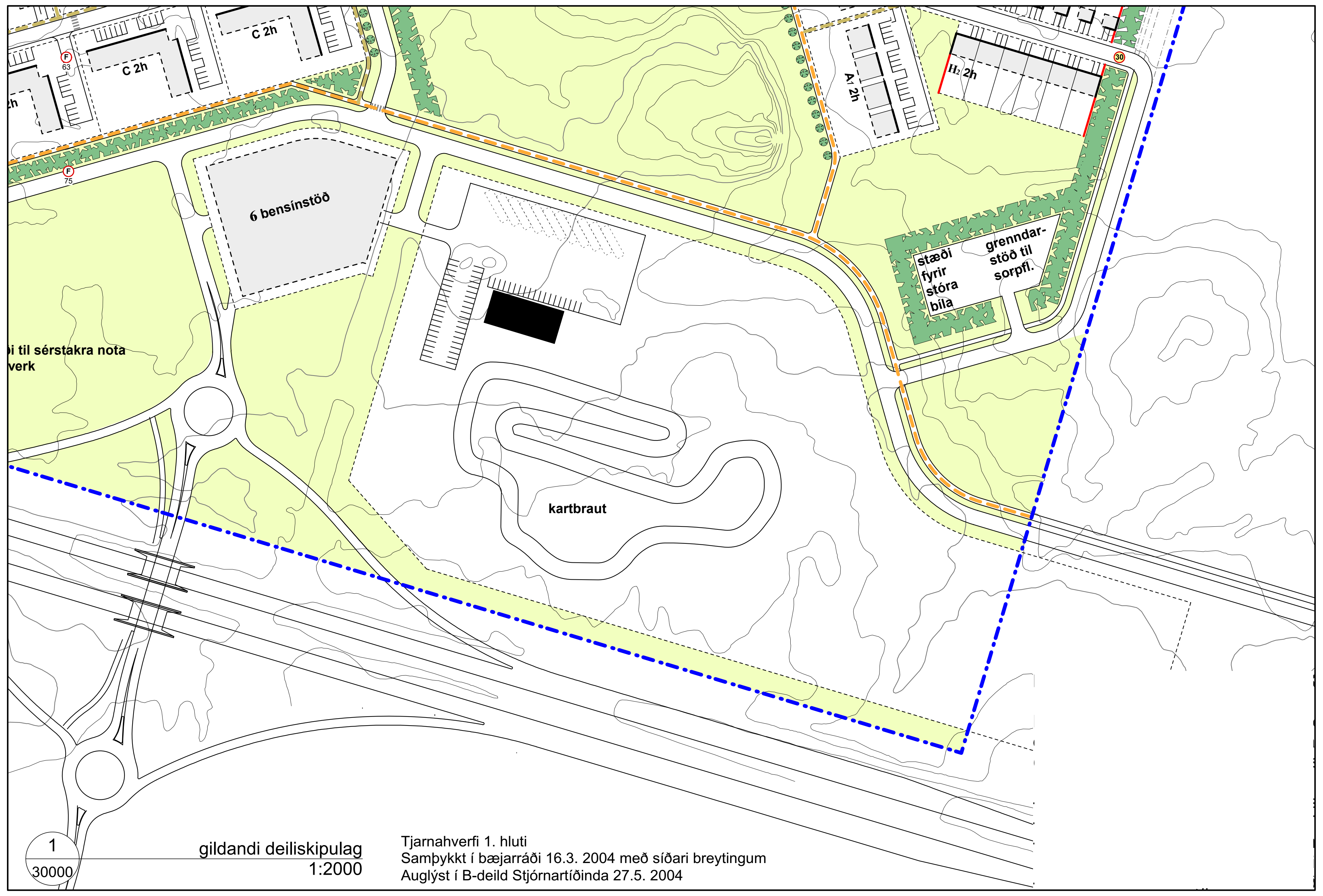
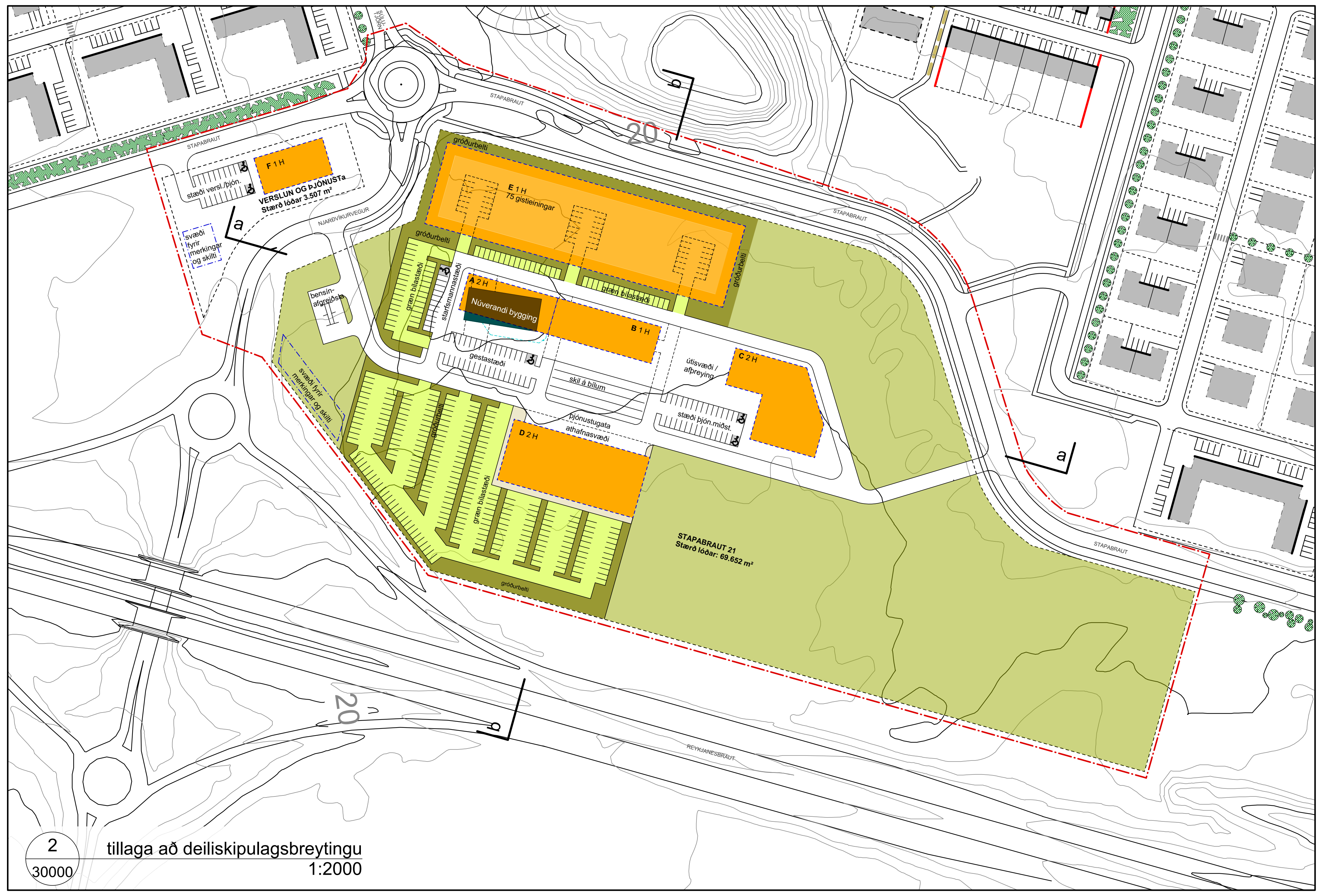
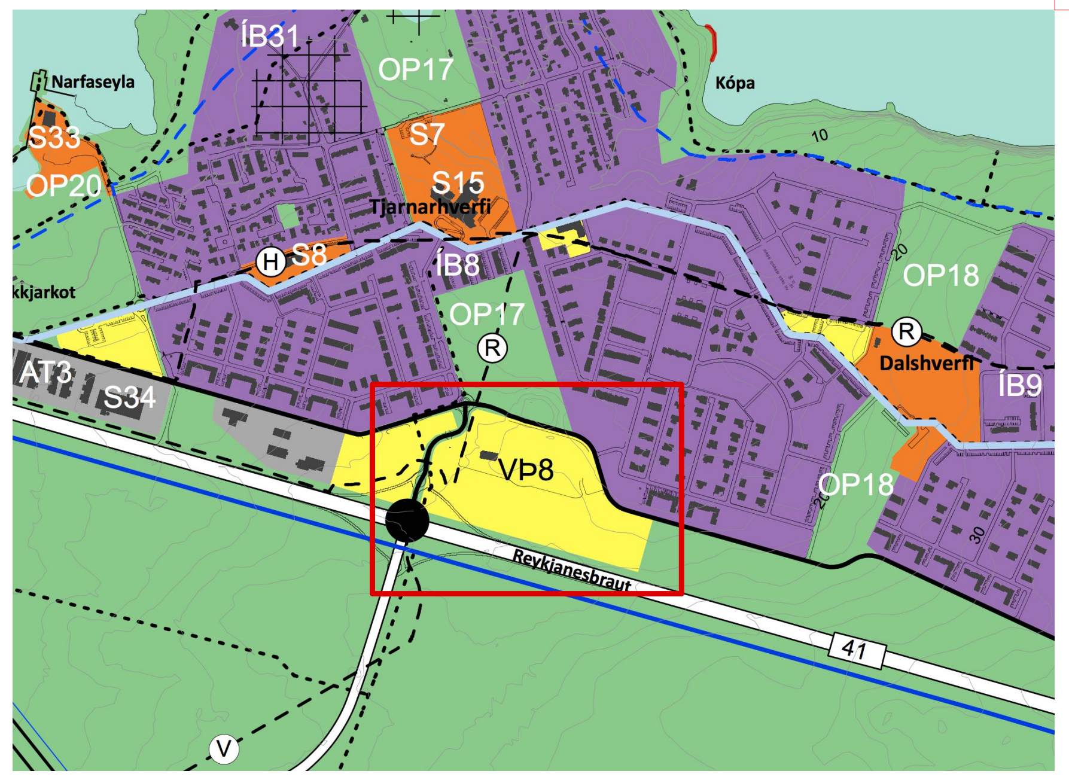


1 gildandi deiliskipulag 1:2000
30000

Tjarnahverfi 1. hluti
Samþykkt í bæjarráði 16.3. 2004 með síðari breytingum
Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 27.5. 2004

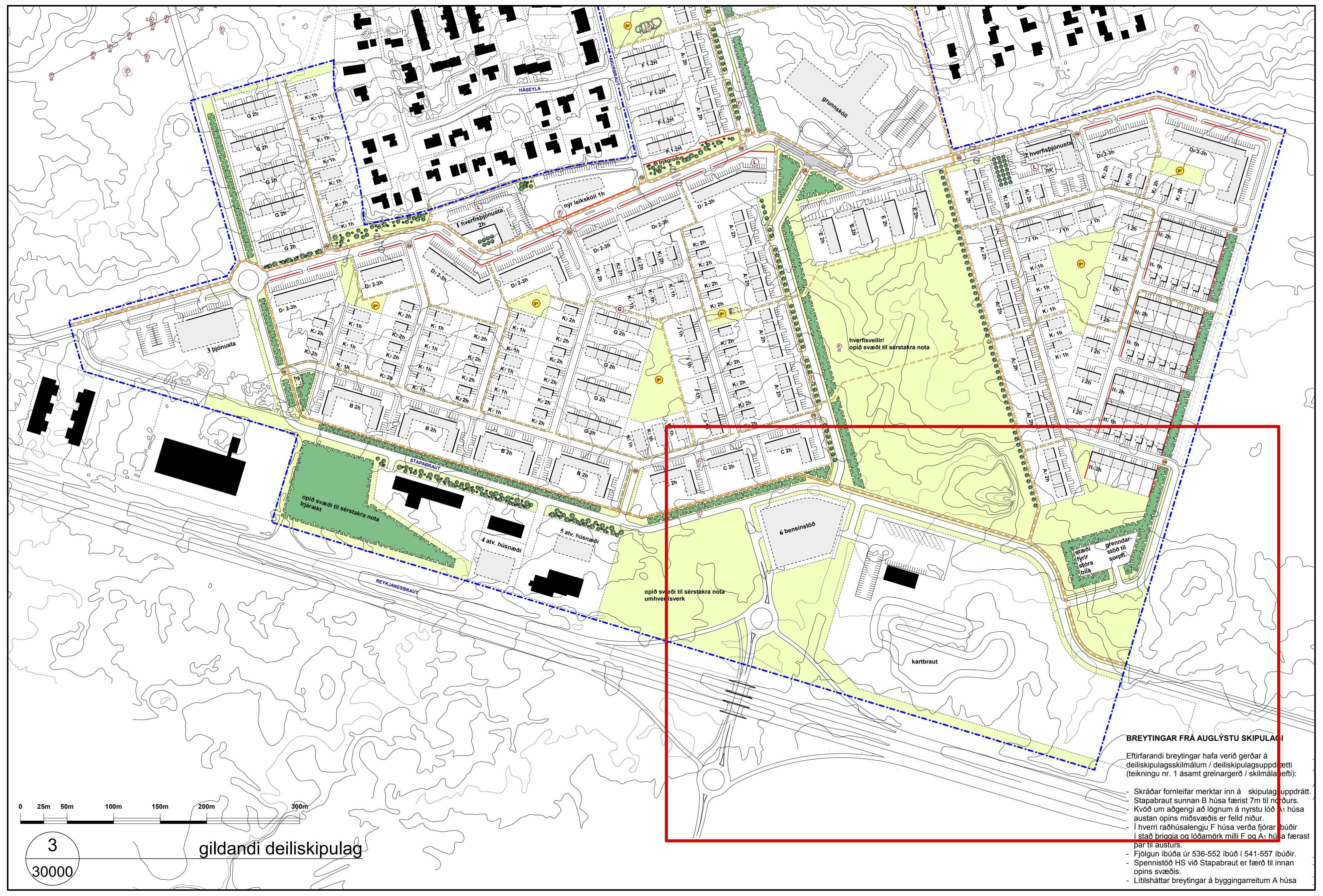


2 tillaga að deiliskipulagsbreytingu 1:2000
30000



ÚR AÐALSKIPULAGI

- mörk deiliskipulagsbreytingar
- lóðamörk
- 🟫 núverandi bygging
- 🟧 byggingarreitur
- ☐ svæði fyrir merkingar og skilti
- 🟨 græn bílastæði
- 🟫 gróðurbelti
- 🟩 opið svæði

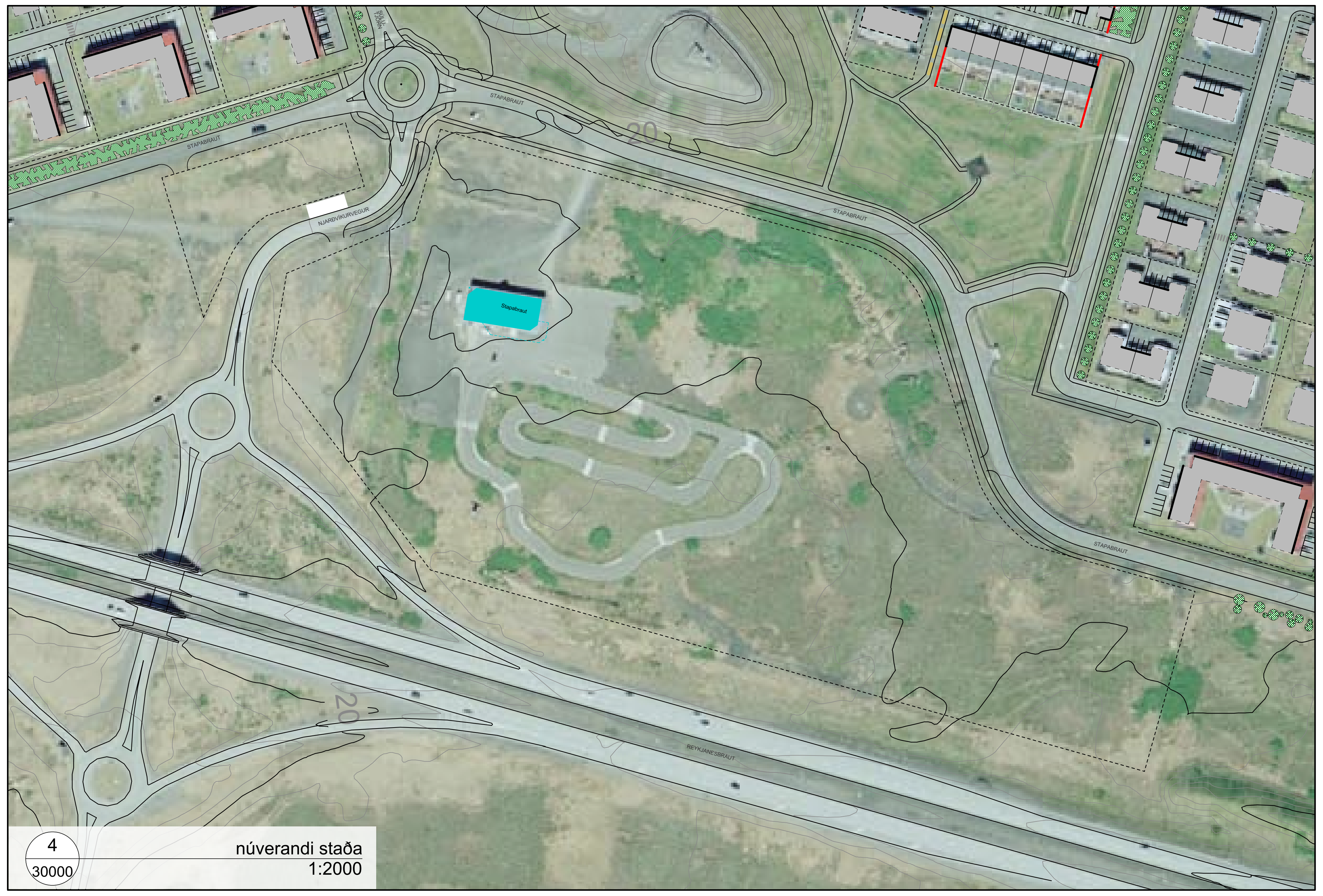


BREYTINGAR FRÁ AUGLÝSTU SKIPULAGI

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagsskilmálum / deiliskipulagsuppdrætti (teikningu nr. 1 ásamt greinargerð / skilmálahefti):

- Skráðar fornleifar merktar inn á skipulagsuppdrátt.
- Stapabraut sunnan B húsa færist 7m til norðurs.
- Kvöð um aðgengi að lögnum á nyrstu lóð A1 húsa austan opins miðsvæðis er felld niður.
- Í hverri raðhúsalengju F húsa verða fjórar íbúðir í stað þriggja og lóðamörk milli F og A1 húsa færast þar til austurs.
- Fjölgun íbúða úr 536-552 íbúð í 541-557 íbúðir.
- Spennistöð HS við Stapabraut er færð til innan opins svæðis.
- Lítilsháttar breytingar á byggingarreitum A húsa

3 gildandi deiliskipulag
30000



4 núverandi staða 1:2000
30000

YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR, NÝTINGARHLUTFALL, FJÖLDI BÍLASTÆÐA

STAPABRAUT 21

Bygging	**Hámarksstærð m²**	**Hæðafjöldi**
A - Skrifstofu- og þjónustubygging	1.580	2
B - Bílaskýli	920	1
C - Þjónustumiðstöð / verslun	1.500	2
D - Áhalda-/ þjónustuhús	2.010	2
E - Gistirými	3.000	1
Samtals	**9.010**	
Stærð lóðar		69.652
Heildarstærð bygginga		9.010
Nýtingarhlutfall		**0,13**
Gesta- og starfsmannastæði		73
Græn stæði fyrir gistirými		76
Möguleg græn viðbótarstæði		31
Samtals stæði norðan þjónustugötu		**180**
Græn stæði bílaleigubíla sunnan þjón.g.		**240**

LÓÐ FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU

Bygging	**Hámarksstærð m²**	**Hæðafjöldi**
F -Verslun og þjónusta	612	1
Samtals	**612**	
Stærð lóðar		3.507
Heildarstærð bygginga		612
Nýtingarhlutfall		**0,17**
Gesta- og starfsmannastæði		**20**

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann ________ 2017 og í bæjarráði þann __________ 2017.

Tillagan var auglýst frá ________ 2017 með athugasemdafresti til ________ 2017 .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20_

____

SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG SKIPULAGSLEG STAÐA

Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðanna Stapabrautar 21 og nýrrar lóðar fyrir verslun og þjónustu, ásamt þegar gerðum breytingum aðlægra gatna.
Stapabraut 21 liggur milli Reykjanesbrautar og Stapabrautar austan við mislæg gatnamót að Tjarnahverfi. Lóðin liggur að mestu leyti innan núgildandi deiliskipulagssvæðis Tjarnahverfis. Á lóðinni vestanverðri er nú einnar hæðar þjónustubygging (533 m²) ásamt bílaplani og kartbraut, en rekstur hennar hefur verið lagður niður. Lóðin er að öðru leyti óbyggð.
Ný lóð fyrir verslun og þjónustu liggur milli Njarðvíkurvegar og Stapabrautar norðan við mislæg gatnamót að Tjarnahverfi.
Þegar gerðar breytingar gatna sem deiliskipulagsbreyting þessi nær til eru: A) Breytt lega Njarðvíkurvegar milli mislægra gatnamóta við Reykjanesbraut að Stapabraut. B) Breytt lega Stapabrautar meðfram lóðinni Stapabraut 21, en hún liggur norðar og austar en gildandi deiliskipulag segir til um. C) Hringtorg við mót Njarðvíkurvegar, Stapabrautar og Svölutjarnar.
Í gildi er deiliskipulagið ***Tjarnahverfi, 1. hluti***, staðfest 27.5.2004, með síðari tíma breytingum.
Í núgildandi deiliskipulagi er kveðið á um að á lóðinni Stapabraut 21 sé kartbraut og tilheyrandi aðstaða. Deiliskipulagstillaga sem hér er sett fram er breyting á því deiliskipulagi.
Núverandi ástand lóðarinnar (stærð, afmörkun og aðkomur) byggir á lóðarblaði, dags. í sept. 2008 (Tæknideild Reykjanesbæjar / Mannvit). Lega Stapabrautar og aðliggjandi lóðamarka Stapabrautar 21 er nokkru norðar og austar en deiliskipulagsuppdráttur frá 27.5.2004 sýnir. Lega Njarðvíkurvegar og aðliggjandi lóðamarka er einnig breytt frá gildandi deiliskipulagi.
Á því svæði sem ný lóð fyrir verslun og þjónustu verður, er í núgildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir bensínstöð, en lóðamörkum er breytt í samræmi við breytta legu gatna. Stærð og afmörkun lóðar og byggingarreits fyrir verslun og þjónustu byggir á lóðarblaði, dags. í sept. 2008 (Tæknideild Reykjanesbæjar / Mannvit).
Með gildistöku deiliskipulagsbreytingar þessarar eru lóðamörk og núverandi lega aðliggjandi gatna ákveðin.
Skv. Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 – 2030, sem staðfest var hjá Skipulagsstofnun 19.7.2017 er landnotkun svæðis þess sem ofantaldar breytingar ná til, verslunar- og þjónustusvæði (VÞ8). Skv. aðalskipulaginu eru engar skráðar fornleifar á svæðinu.

MARKMIÐ OG ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að skapa skilyrði fyrir fjölbreytta þjónustu í takt við áherslur sveitarfélagsins. Rík áhersla verður lögð á gott heildaryfirbragð bygginga og tilheyrandi aðstöðu og gróðursæla ásýnd lóða. Lögð verður áhersla á vandaða og metnaðarfulla hönnun og frágang bygginga og lóða. Við staðsetningu og hæðir bygginga er tekið mið af því að byggð sé í góðri sátt við umhverfið og nálæga íbúðarbyggð.

AFMÖRKUN SVÆÐIS

Til vesturs afmarkast svæði deiliskipulagsbreytingar af mislægum gatnamótum við Reykjanesbraut og opnu svæði vestan nýrrar verslunar- og þjónustulóðar. Í norður- og norðausturmörkum svæðis er Stapabraut, en norðan hennar tekur opið svæði við með hæðardragi. Til austurs er opið svæði og suðurmörk svæðis liggja að helgunarsvæði Reykjanesbrautar.

AÐKOMA

Aðkoma að Stapabraut 21 er á tveimur stöðum; frá Njarðvíkurvegi að vestan og frá Stapabraut að austan. Aðkoma að nýrri verslunar- og þjónustulóð er að norðan frá Stapabraut. Sjá deiliskipulagsuppdrátt.

STUTT LÝSING DEILISKIPULAGS

Stærð lóðarinnar Stapabraut 21 er 69.652 m². Á vesturhluta hennar er gert ráð fyrir húsnæði og aðstöðu fyrir bílaleigu og aðra ferðatengda þjónustu. Þ.m.t. skrifstofu- og þjónustubyggingu, þjónustumiðstöð / verslun, gistiaðstöðu, bílskýli, áhalda- og þjónustuhúsi ásamt bensínafgreiðslu, athafnasvæði og gróður- og útisvæðum / afþreyingarsvæðum. Byggingar verða á einni til tveimur hæðum skv. skilmálum. Um miðbik lóðar liggur þjónustugata með aðkomur í vestri og austri. Í suðvesturhorni lóðar, verður svæði fyrir merkingar / skilti. Gróðurbelti verður meðfram lóðamörkum að Stapabraut og Reykjanesbraut. Stór hluti bílastæða verða s.k. "græn bílastæði" sbr. skilmála. Opið land er á austurhluta lóðarinnar.
Stærð nýrrar lóðar fyrir verslun og þjónustu er 3.507 m². Þar er gert ráð fyrir þjónustubyggingu á einni hæð ásamt bílastæðum. Í suðurhorni lóðar verður svæði fyrir merkingar / skilti.

SKILMÁLAR

Áfram gilda sameiginleg ákvæði og greinargerð fyrir Tjarnahverfi frá 27.5.2004, með síðari tíma breytingum.

Lóð og landnotkun

Stapabraut 21:
Lóðin er ætluð undir aðstöðu fyrir bílaleigu, gistiaðstöðu og tengda þjónustu ásamt möguleika á uppbyggingu af öðrum toga, tengdri starfsemi svæðisins. Á lóðinni er heimilt að reka matvöruverslun, veitingasölu og eldsneytissölu.
Ný lóð fyrir verslun og þjónustu:
Lóðin er ætluð fyrir verslun og þjónustu. Á lóðinni er heimilt að reka matvöruverslun og veitingasölu.

Hönnun húsa, annarra mannvirkja og lóða

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma. Þetta gildir um öll mannvirki lóða, þ.m.t. skilti / merkingar og bensínafgreiðslu. Með aðaluppdráttum skulu fylgja uppdrættir, sem sýna skipulag lóða, efnisval, liti, auglýsingaskilti og aðrar merkingar. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga, annarra mannvirkja og lóða. Öll hönnun og frágangur mannvirkja og lóðar skal taka mið af mikilvægi deiliskipulagssvæðis í ásýnd Reykjanesbæjar.

Húsagerðir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mæliblöð og hæðarblöð.
Á lóðinni Stapabraut 21 er gert ráð fyrir eftirfarandi byggingum / húsagerðum: A: Möguleika á skrifstofu- og þjónustubyggingu þar sem núverandi bygging stendur, 2 hæðir. B: Bílaskýli, 1 hæð. C: Þjónustumiðstöð / verslun, 2 hæðir. D: Áhalda- og þjónustuhúsi, 2 hæðir. E: Byggð allt að 75 gistieininga, 1 hæð - gistirými geta staðið sjálfstætt og / eða í þyrpingum (smáhýsi), eða verið hluti stærri sambyggðra eininga.
Á nýrri lóð fyrir verslun og þjónustu er gert ráð fyrir einni byggingu, F fyrir verslun og þjónustu, 1 hæð
Tilgreindur hæðafjöldi hér að ofan er hámark.

Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna ennfremur hæðir mannvirkja Reykjanesbæjar við lóðamörk. Hæðartölur (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennslislagna. Hámarkshæð þaks yfir hæðarkóta aðkomuhæðar er gefin í þessum skilmálum (snið a og b). Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu. Hæðartölur að opnu landi lýsa hæð bæjarlands. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Byggingarreitir, húshæðir og þakform

Byggingarreitir koma fram á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar, s.s. tröppur, skyggni og þakskegg skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð. Byggingarreitur fyrir gistirými sýnir ystu mörk og er mun rýmri en leyfilegt byggingarmagn segir til um. Innan hans er gert ráð fyrir aðkomu bíla, stæðum og opnum svæðum tilheyrandi gistirými sbr. skýringarmyndir. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum.
Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Hámarksstærðir bygginga koma fram í yfirliti í töflu 1.
Húshæðir eru gefnar upp sem hæðafjöldi (hámark) og hámarkshæð bygginga yfir aðkomukóta sbr. deiliskipulagsuppdrátt, snið a og b ásamt töflu 1. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar (t.d. þakgluggar, skorsteinar, loftræsibúnaður o.þ.h.) mega þó fara upp fyrir uppgefna hámarkshæð þaks. Þakform er frjálst.

Bílastæði

Hámarksfjöldi bílastæða kemur fram í töflu 1. Varðandi hlutfall sérmerktra bílastæða hreyfihamlaðra og stærð þeirra, er vísað til byggingarreglugerðar.
Aðstaða fyrir skil á bílaleigubílum milli bílaskýlis og þjónustugötu á lóðinni Stapabraut 21 reiknast ekki með í fjölda bílastæða. Stæði norðan þjónustugötu eru ætluð fyrir starfsmenn, gesti og gistirými, allt að 180 stæði. Sunnan þjónustugötu er svæði fyrir bílaleigubíla, allt að 240 "græn stæði".

Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mælíblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði umhverfis- og skipulagsráðs þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Við hæðarsetningu skal fella byggingar og önnur mannvirki sem best að landi. Gera skal ráð fyrir gróðurbelti í lóðamörkum Stapabrautar 21 til norðurs og suðurs meðfram Stapabraut og Reykjanesbraut sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Stæði fyrir gistirými og bílaleigubíla verða s.k. "græn bílastæði" sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Yfirborð þeirra skal útfært þannig að yfirborðsvatn eigi greiða leið í jörðu, t.d. með grasi, styrktu með grassteini eða hellum.
Allur frágangur lóða skal taka mið af mikilvægi deiliskipulagssvæðisins í ásýnd Reykjanesbæjar að Reykjanesbraut. Frágangur lóða skal koma fram á aðalteikningum.

Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á aðaluppdráttum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

Merkingar og skilti

Á hvorri lóð er sérstakur reitur ætlaður merkingum / skiltum sem tengjast starfsemi þeirra. Hámarkshæð yfir landhæð er 12 m. Við hönnun þeirra skal hugað að ásýnd og yfirbragði gagnvart aðkomu frá Reykjanesbraut.

breyting:	skýring:	dags.:	teiknað:
A	Mörkum deiliskipulagsbreytingar breytt, svæði stækkað. Áður orðnar breytingar færðar inn: Lóð fyrir verslun og þjónustu. Breytt lega Njarðvíkurvegar og Stapabrautar. Hringtorg á mótum Njarðvíkurvegar, Stapabrautar og Súlutjarnar	6.11.17	HKB

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Stapabraut 21
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

efni: deiliskipulagsuppdráttur
mkv.: 1: 2000
teiknað: þm
yfirfarið: hkb
verknr.: 16-12
teikn. nr.: 30000
útgáfa: A
dags.: 6.7.2017
bls. 1
skrá: 16-12-REF-DEILISKIPULAG v2017.vwx

Fyrirvari: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins málsettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaaðili skal sannreyna öll mál á verkstað.