

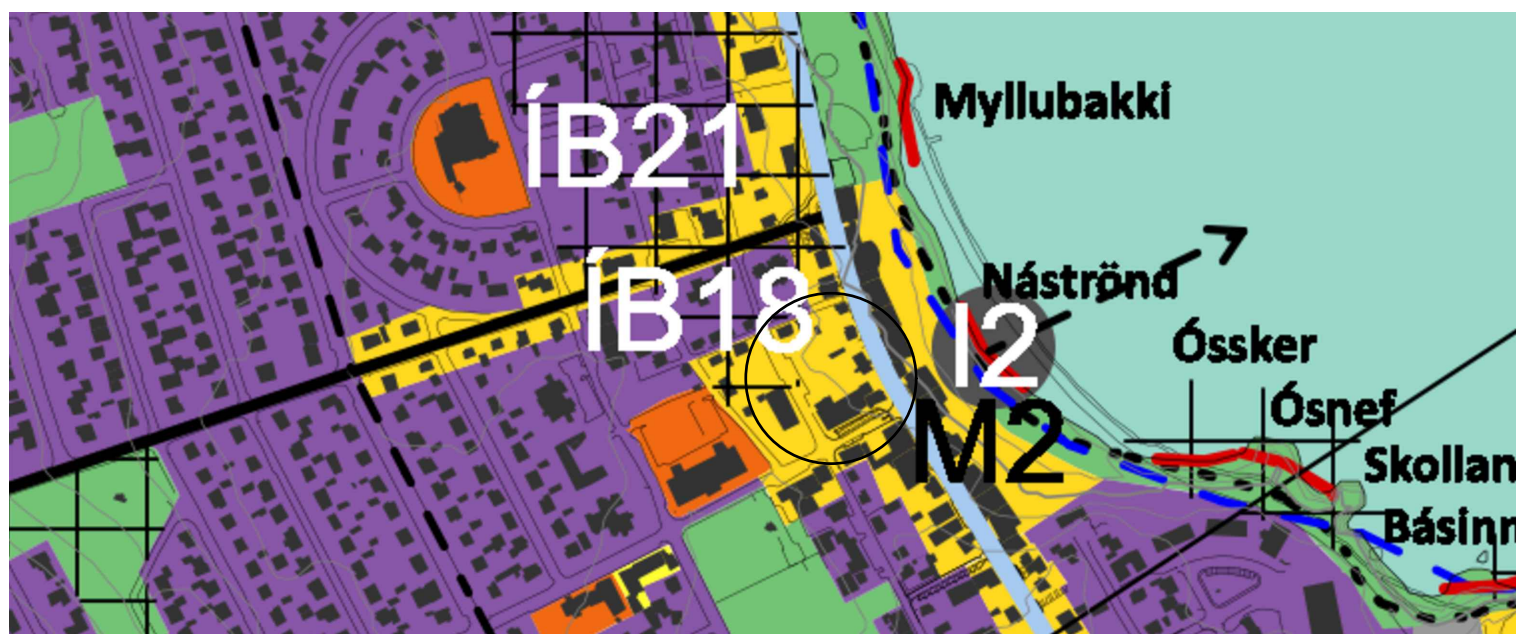
BREYTING Á DEILISKIPLAGI, HAFNARGATA 22-28, KLAPPARSTÍGUR 3-5 OG TJARNARGATA 2, REYKJANESBÆR.



DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR - SAMÞYKKT 19.3.2002
MKV. 1:500



DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030



LOFTMYND - NÚVERANDI ÁSTAND

GREINAGERÐ

Almennt:
Markmið deiliskipulagstillögunar er að koma á móts við breyttar áherslur og hugmyndir bæjarbúa um uppbyggingu miðbæjarsvæða. Áhersla er lögð á að styrkja stöðu eldri húsa á reitnum og setja þau í lífandi samhengi, jafnvægi andstaðu, við vel hannaðar nýbyggingar, búa til skilgild, sólríkt torg inni á miðjum reitnum, í góðum tengslum við umhverfið, efla blandaða verslun og markaði, minnka vægi skemmtistaða en bæta aðstöðu til viðbúðar, halda sögu poppmenninnar á svæðinu til hags, efla iðuðarhúsnæði og atvinnustarfsemi. Í breytingunni felst heimild til nýbygginga á reitnum, aukin áhersla á varðveislu eldri húsa og að viðhalda minnum um hús sem hverfa, auk þess að efla almennasvæði með gerð torgs í tengslum við götur í kring.

Æskilegt er að við endurhönnun Hafnargötu og torgs/bilastæða á bæjarlandi verði gangstéttir breikkaðar, nýmið gert aðlaðandi m.a. með gróðursetningu trjáa, vandað yfirbór og lýsingu. Jafnframt að næg bilastæði verði við götuna og pláss til að ferna og affera.

Skipulagsuppdráttur er skipt niður á þrjú blöð:
-blað 101 sýnir uppdrætti af núverandi ástandi og breytingu, auk þess greinagerð með markmiðum, núverandi ástandi og almennum skilmálum.
-blað 102 sýnir snemmdýndir sérkilmálar og skilmálalista.
-blað 103 sýnir skýringarmyndir í privídd.

Forsaga:
13.03.2018 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði að veita heimild til þess að vinna deiliskipulagsbreytingu á Hafnargötu 22-24 í samræmi við kynningargögn JeES arkitekta ehf.

16.08.2019 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði að veita heimild að flytja húsnið á Hafnargötu 22 og 24 með þeim fyrirvara að deiliskipulag yrði samþykkt. Auk þess var samþykkt að deiliskipulagið gerði ráð fyrir lóðarstækkun H22-24.

Skipulag:
Deiliskipulagsvinna er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2015-2030, fyrir utan nýtingarhlutfall Hafnargötunnar, sem þarf leiðréttingu í næstu endurskoðun aðalskipulagsins.

Í aðalskipulagi Reykjanæsbæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðsvæði (M2).

Í greinigerð aðalskipulags, kafa 4.4 Miðsvæði segir m.a.: „Á milli Grófarinnar og Nesvalla hefur verið meginþungi verslunar og þjónustu. Hafnargatan hefur verið aðalmiðbæjargata bæjarinnar. Þróunarmöguleikar líffags miðbæjarumhverfis eru góðir. Lögð er áhersla á að styrkja stöðir smá- og fagverslana og veitingastaða. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir skrifstofum og iðubúum. Í samræmi við einkenni svæðisins og til að styrkja uppbyggingu þess er meiri þéttleika á M2 en öðrum atvinnusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir stórum og rýmisfrekum verslunum. Hæðir húsa 3 - 5.“ Núverandi byggingarmagn er um 32.000m², leyfilegt er 60.500m².

Í greinigerð aðalskipulags, 5.2.1 Þéttlingarsvæði (ÍB og M) segir ma.: „Áhersla er lögð iðuðarbyggð á svæðum þar sem þegar hafa verið byggðir upp innviðir og innan núverandi bæjarmarka. Slík uppbygging er til þess fallin að nýta betur þau innviðir sem þegar hefur verið fjárfest í og stuðlað að skynsamlegri nýtingu lands og annarra auðlinda.“

Núverandi ástand:
Skipulagsvæðið álmestast af Hafnargötu, Klapparstíg, Tungötu og Tjarnargötu. Frá Tungötu niður að Hafnargötu lækkar landið um tvo metra, en er jafnrétt meðfram Hafnargötu og Tungötu. Svæðið einkennist af húsum af ýmsum stærðum og gerðum, byggðum á mismunandi tíma. Milli húsnæðis er opið svæði á bæjarlandi, með malbikuðum bilastæðum frá Tungötu og tengingu út á Hafnargötu til austurs. Stærð skipulagsvæðis er 4544m². Við Klapparstíg eru eldri iðuðarhús á 1-2 hæðum, risi og kjallara, byggð á árunum 1930-1932 úr timbri eða steinsteypu. Við Hafnargötu og Tjarnargötu eru ýmist

verslunar-, atvinnu- og iðuðarhúsnæði, byggð á árunum 1920-1984. Húsin eru á 1-3 hæðum, risi og kjallara og standa þétt að götu, en ná ekki að mynda samfellda húsalínu við Hafnargötuna vegna fjarlægða milli húsnæðis. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2002 er heimild að fjarlægja eða rífa H22, 24, 26 og 28. Hafnargata 22 og 24 eru í dag friðaðar byggingar vegna aldurs, skv. 1.mgr. 29 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, bæði húsin eru byggð 1920 og allar breytingar háðar umsögn Minjastofnunar Íslands. Húsin sitja á stórum lóðum sem tveygja sig frá Hafnargötu og að Tungötu. Gerð hefur verið fornleifakönnun unnin af Þjarna F. Einarssyni og húskönnun unnin af Ólöfu ehf. fyrir svæðið árið 2020. Við vettvangskönnun slást engar fornleifar á reitnum. Engar heimildir eru um að þarna gætu leynst fornleifar.

Markmið fyrir deiliskipulagstillögu:
Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjanæsbæjar 2015-2030. Þar má helst nefna:

- Að þetta byggð, sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.
- Leggja ríka áherslu á hönnun bæjarrýmis, yfirbragð hverfa og bygginga.
- Að endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt.
- Að vinna með séreinkenni svæðisins og styrkja uppbyggingu.
- Að skapa lífandi og skemmtilegan miðbæ.

Skilmálar - Almennir skilmálar:
Það er markmið við uppbyggingu reitsins að þetta byggð, styrkja götumyndir svæðisins, auka gæði og stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar. Fjölga litlum iðubúum og bjóða uppá fjölbreytt húsnæði fyrir verslun og léttu atvinnustarfsemi. Tryggja skal aðgengi fyrir alla og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð iðuðar-, verslunar og atvinnuhúsnæðis við Hafnargötuna á 2-3 hæðum, kjallara og ris. Á götuhæð við Hafnargötuna skal vera verslunar- eða þjónustustarfsemi sem er opin á daginn. Á efri hæðum eru góðir innviðir, skrifstofur eða verslun. Núverandi byggingar á H22-24 verða fluttar burt og lóðir sameinaðar og stærkaðar skv. samþykkt USK. 16.08.2019. Flutningur húsnæðis er háður umsögn Minjastofnunar Íslands. Lóðarstækkun nær að Tungötu, inná núverandi bilastæði á bæjarlandi til suðurs og Hafnargötu 26. Samkvæmt gildandi skipulagi frá 2002 er heimild að fjarlægja Hafnargötu 26 og 28 öðrætt, sjá frekari skilmála einstakra eigna undir sérskilmálum, blaði 102.

Við Klapparstíg er gert ráð fyrir iðuðarhúsnæði á 1-2 hæðum, kjallara og risi. Eldri hús við Klapparstíg halda sér, sjá húskönnun Hafnargata, Klapparstíg unnin 2020. Aðkoma húsnæðis frá Klapparstíg. Lóð Klapparstígs 3 er stækkuð til þess að samræma lóðarmörk Klapparstígs 3 og 5 og auka fjarlægð frá nýbyggingum H22-24. Við þessa breytingu skapast heildstæð ásynd við Klapparstíg og á baklóð, sjá frekari skilmála einstakra eigna undir sérskilmálum, blaði 102.

Við Tjarnargötu er gert ráð fyrir verslunar og atvinnuhúsnæðis á 3 hæðum og kjallara. Á götuhæð skal vera verslunar- eða þjónustustarfsemi sem er opin á daginn. Á efri hæðum eru góðir innviðir, skrifstofur eða verslun, sjá frekari skilmála einstakra eigna undir sérskilmálum, blaði 102.

Samgöngur:
Gert er ráð fyrir að halda lokun bílaumferðar milli Klapparstígs 3 og Hafnargötu 22-24. Bilastæði á bæjarlandi verða eingöngu með inn- og útakstur frá Tungötu, núverandi tenging við Hafnargötu verður lokað fyrir bílaumferð. Göngu- og hjólaðaleiðir eru um almenningsvæðið til að tryggja gott flæði íbúa og gesta. Gerður er stígur við milli H22-24 og bæjarlands, frá Hafnargötu að Tungötu með kvöld um tengingu þar á milli. Aðrar göngu- og hjólaðleiðir eru á milli Hafnargötu 26 og Hafnargötu 28. Bilastæði á svæðinu eru í ofanjarðar bílagæmslun innan lóða og útistæðu utan lóða. Gert er ráð fyrir 1 bilastæði á iðubú.

Landslag:
Leggja skal ríka áherslu á grænt umhverfi á svæðinu. Stór hluti almenningsvæðis/torgsins er staðsettur á bæjarlandi og fellur ábyrgð þess á Reykjanæsbæ. Gera skal ráð fyrir gróðursetningu trjáa og gróðri, merkingu bilastæða, sérstaklega vönduðu yfirbórðsfrágangi og víðeigandi lýsingu á almenningsvæðinu, sem endurspeglar markmiðasetningu deiliskipulagsins. Svæðið skal vera hellingaflátt.

Útfærslu bygginga:
Áhersla er lögð á að viðhalda mælikvarða staðarins, hvort sem um er að ræða viðbót við eldri hús eða nýbyggingar. Mikilvægt er að hafa samræmt yfirbragð til að skapa heildstæða ásynd. Handrið og skjólveggir skulu vera gagnsæ og samræmd í efri notkun og útfærslu. Svæðið sem snúa að torgi eða Hafnargötu skulu ekki vera djúpr en 0,8m. Á ekki við Tjarnargötu 2. Brunahönnun iðubúanna skal uppfylla öllum þeim skilyrðum sem bætast við til að tryggja öryggi iðubúanna. Lyftuhús skulu vera staðsett samkvæmt skipulagsuppdrátt, frávik eru heimiluð svo framanlangt að ásynd þeirra hafi ekki áhrif frá götuhlið húsnæðis. Svalir, svalagangar, þakkeggi, útstæðir gluggar og vindскеiðar mega ná út fyrir byggingareit, án þess að trufla gangandi umferð við byggingarnar.

Mikilvægt er að hönnun og útfærsla bygginga sé fjölbreytt og í háum gæðaflokki. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einseitan samfelldan vegg og skal brjóta upp húshlida með mismunandi litum milli afmarkaða reita innan lóðar skv. uppdrætti. Þök nýbygginga skulu vera mænir- eða valmáðir (14-50 gráðu halla) með skilgreindri mænistefnu eða flatþök skv. skipulagsuppdrátt. Litir skulu valdir af næmni og tilhlitsemi við umhverfið og skilti skulu vera í lágmarki. Heimilt er að byggja kvisti á einstök hús og er gert grein fyrir þeim í sérskilmálum. Bílagæmslur ofanjarðar skulu vera með gluggaopnum úta torg, dheimilt er að birgja gleri í gluggum með álmum flínum, skýggju gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýni úr rýmnum. Fyrirkomulag glugganna skal vera í samræmi við gluggaskipun efrri hæða. Val á Litum, hönnun útlits húsa og skilta er háð samþykki skipulagshönnuðar deiliskipulags.

Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum á reitnum ss. Gera skýgni, svalir, minni kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, svo framanlangt að slíkar breytingar séu augljóslega til bóta. Tryggt verði við útgáfu framkvæmdaleyfis að framkvæmdaðili upplýsi með skiltum um útlits hússins, byggingartíma, framkvæmdatíma og verklið og annað sem skiptir íbúa máli.

Almenningsvæði:
Við Hafnargötuna skal vera fjölbreytt þjónusta. Í hverju húsi skal vera mismunandi starfsemi á götuhæð. Rekstrarhúsnæði að götu skal opið öllum almennig. Öheimilt er að byrgja gleri í gluggum með álmum flínum, skýggju gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýni úr rýmnum. Ekki er gert ráð fyrir því að bakrymi H22-24 sé opin almennig á næturnar. Heimilt er að loka aðkomuleiðum inn á bakrymi. Tími lokunar skal vera í flokki 2, sbr. skilgreiningu í kafa III í reglugerð 585 / 2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, en þar er heimilt að hafa opið til kl. 23.00. Þó skal vera heimild að hafa opið til kl. 01.00 með samþykkt íbúa við einstök tleirni. Lokunin mun ekki hafa áhrif á aðgengi íbúa upp á efri hæðir, því innangar að iðubúum er frá götu.

Við torgið skal vera fjölbreytt þjónusta: veitingarstaðir, kaffihús, verslanir og þjónusta sem styrkja bíómlegt mannlíf á torginu og sé jafnframt opin á daginn á hefðbundnum opnunartíma verslana og kaffihúsa. Í hverju húsi skal vera mismunandi starfsemi á torgshæð. Rekstrarhúsnæði að torgi skal vera opið öllum almennig. Öheimilt er að byrgja gleri í gluggum með álmum flínum, skýggju gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýni úr rýmnum.

Bilastæði eru ekki heimiluð innan almenningsvæðis, nema á skilgreindum bilastæðum skv. uppdrætti.

Sorp:
Sorp er geymt í aflokuðum geymslun innan eigna lóða. Sorphirða frá verslunar- og atvinnuhúsnæði er á ábyrgð rekstaráðila og skal sorggrymja vera innan þeirra eignarhluta.

SKÝRINGAR

Deiliskipulagsuppdráttur - Tillaga	Deiliskipulagsmörk
---	Byggingarreitur
---	Lóðarmörk
---	Eldri lóðarmörk
---	Kjallari
---	Kvöld um aðkoma vegna viðhalds
---	Kvöld um almenna gönguleið á lóð
---	Byggingarreitur ofanjarðar
---	Núverandi byggingar
---	Friðuð hús, eldri en 100 ára
---	Almenningsvæði / Torg
---	Grænt svæði
---	Niðurrif / Flutningur
---	Grænt þak
---	Innkýrsla, tvístefna
---	Innkýrsla, einstefna
---	Kvöld um mænistefnu
---	Fjöldi hæða
---	Kvöld um inngang
---	Kvöld um innkærslu bílahúss
---	Bilastæði
---	Kvöld um Gróður
---	Kvöld um Tré
---	Staðsetning lyftuhúss

Deiliskipulagsuppdráttur - Eldra skipulag	Deiliskipulagsmörk
---	Miðbæjarsvæði
---	Iðuðarsvæði
---	Gangstéttar
---	Götur og bilastæði utan einkalóða
---	Byggingarlína 1.hæðar
---	Byggingarlína 2.hæðar
---	Lóðarmörk
---	Gömul lóðarmörk
---	Hús sem heimilt er að færa eða rífa



ELDRI GÖTUMYND

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2020.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

m.kv. 1:500 29.05.2020	Hafnargata 12, 230 Reykjanæsbær		101_01
	JeES arkitekta		
	A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ISGRAF
	Skipulagsuppdráttur, greinagerð		Deiliskipulagsbreyting

BREYTING Á DEILISKIPLAGI, HAFNARGATA 22-28, KLAPPARSTÍGUR 3-5 OG TJARNARGATA 2, REYKJANESBÆR.



Séð frá Túngötu inn að torgi



Yfirlitsmynd heildar frá Túngötu



Séð frá Túngötu, Klapparstíg 5 og Hafnargötu 22-24



Séð frá svölum Tjarnargötu 2 niður á torg



Almenningsrými á baklóð Hafnargötu 22-24



Séð yfir torg að vetri frá svölum Hafnargötu 22-24



Yfirlitsmynd heildar frá Hafnargötu

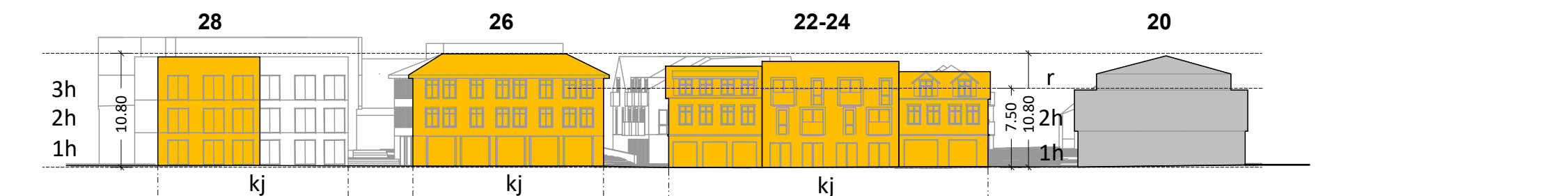


Ásýnd að göngustíg milli Hafnargötu 26 og 22-24

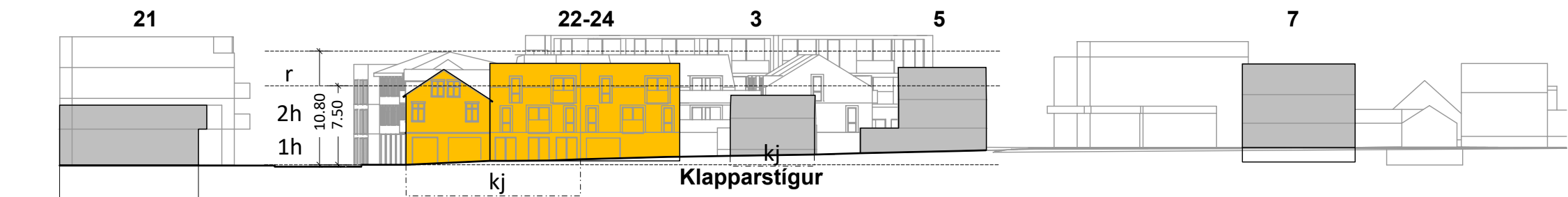


Ásýnd að horni Klapparstígs og Hafnargötu 22-24

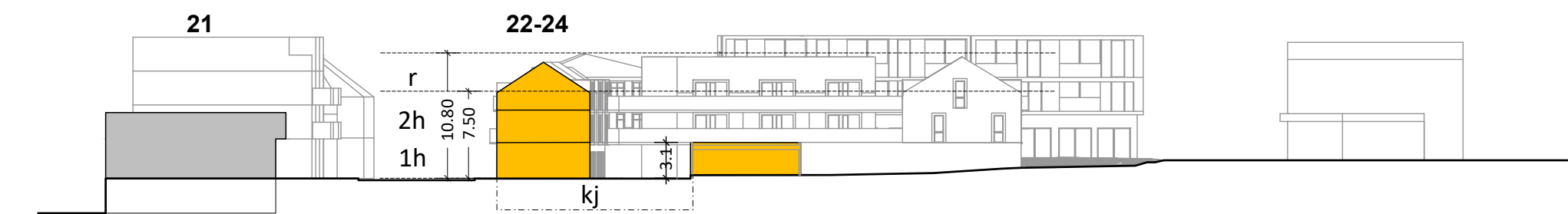
BREYTING Á DEILISKIPLAGI, HAFNARGATA 22-28, KLAPPARSTÍGUR 3-5 OG TJARNARGATA 2, REYKJANESBÆR.



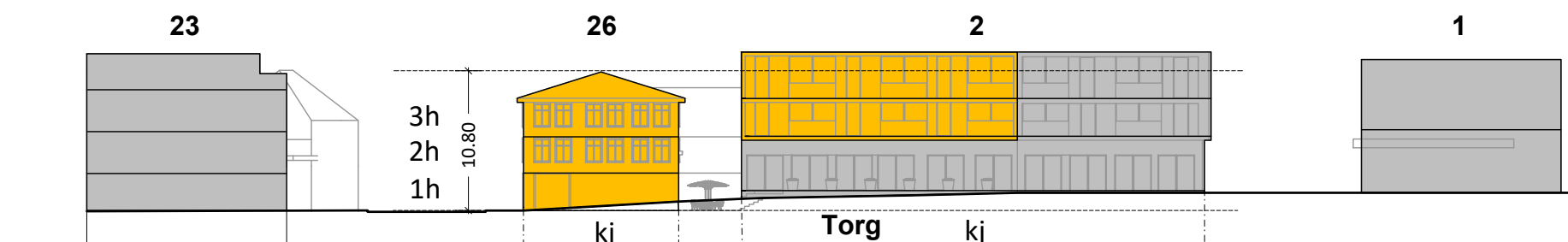
SNEIÐMYND A, MKV. 1:500



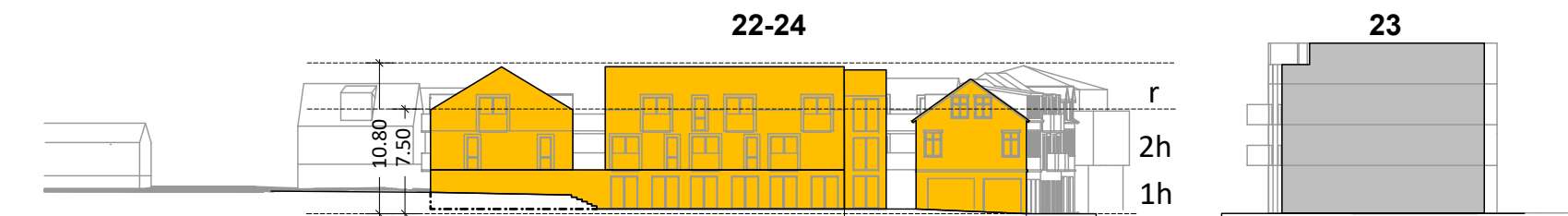
SNEIÐMYND B, MKV. 1:500



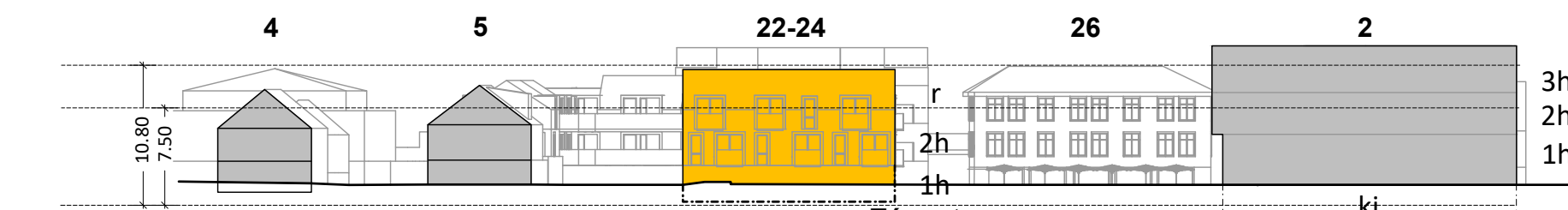
SNEIÐMYND C, MKV. 1:500



SNEIÐMYND D, MKV. 1:500



SNEIÐMYND E, MKV. 1:500



SNEIÐMYND F, MKV. 1:500

GREINAGERÐ

Skilmálar - Sérskilmálar:
Hafnargata 22-24:
Núverandi hús nr. 22 og 24 eru einlyft timburhús með kjallara og rishæð, byggt árið 1920. Húsin er í lélegu ástandi og útliti verði breytt gegnum árin. Gert er ráð fyrir að húsin verða flutt burt og ný hús komi í staðinn. Nýbyggingar sem koma í stað H22-24 skulu hafa sama byggingarstíl og líkja eftir eldra útliti eins og hægt er td. gluggaskipan, þakskeggi og kvistum. Almennit skulu byggingar vera að hámarki tveggja hæða með risi. Kjallari er undir hluta lóðar, sjá upprátt. Framkvæmd er höð umsögn Minjastofnunar Íslands. Hámarks hæð mænis og þakksants frá gólfkóta 1.hæðar er MK=10.8m og bK=7.5m. Heimilt er að byggja port og kvisti. Kvistir mega ná út í útvegg, en ekki fara yfir 80% af húsbreidd. Kvöð er um staðsetningu innkeyrslu í bilahús á norðurhlíð frá Klapparstíg og gönguleið um lóðina. Verslun og þjónusta á 1.hæð (bilahús á baklöd). 40-60m2 íbúðir á efri hæðum. Sjá stærðartöflu og skipulagsupprátt fyrir frekari skýringar.

Hafnargata 26:
Núverandi hús er tvilyft timburhús með kjallara, byggt árið 1935. Húsið er í sæmlegu ástandi, en vegna hæðarlegu þess nýttist það illa sem verslunar-, þjónusta eða íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir að húsið verði fjarlæggt og nýtt hús komi í staðinn. Nýbygging sem kemur í stað H26 skal hafa sama byggingarstíl og líkja eftir eldra útliti eins og hægt er td. gluggaskipan, þakskeggi og þakformi. Reisa má að hámarki þriggja hæða hús með kjallara, sjá upprátt. Hámarks hæð mænis frá gólfkóta 1.hæðar er MK=10.8m. Kvöð er um gönguleið um lóðina. Húshlið sem snýr að torgi skal meðhöndla skv. skilmálum um almenningssvæði. Verslun og þjónusta á 1.hæð. Skrifstofur, gistirými eða 40-60m2 íbúðir á efri hæðum. Sjá stærðartöflu og skipulagsupprátt fyrir frekari skýringar

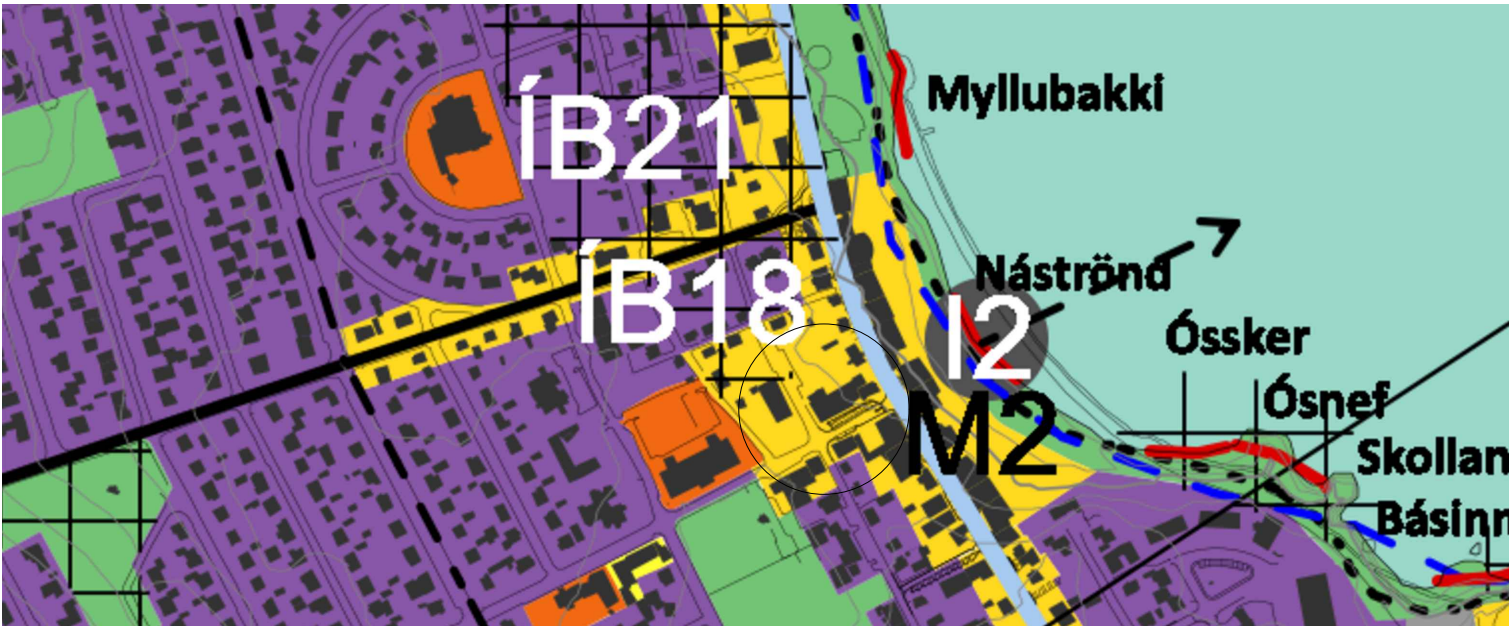
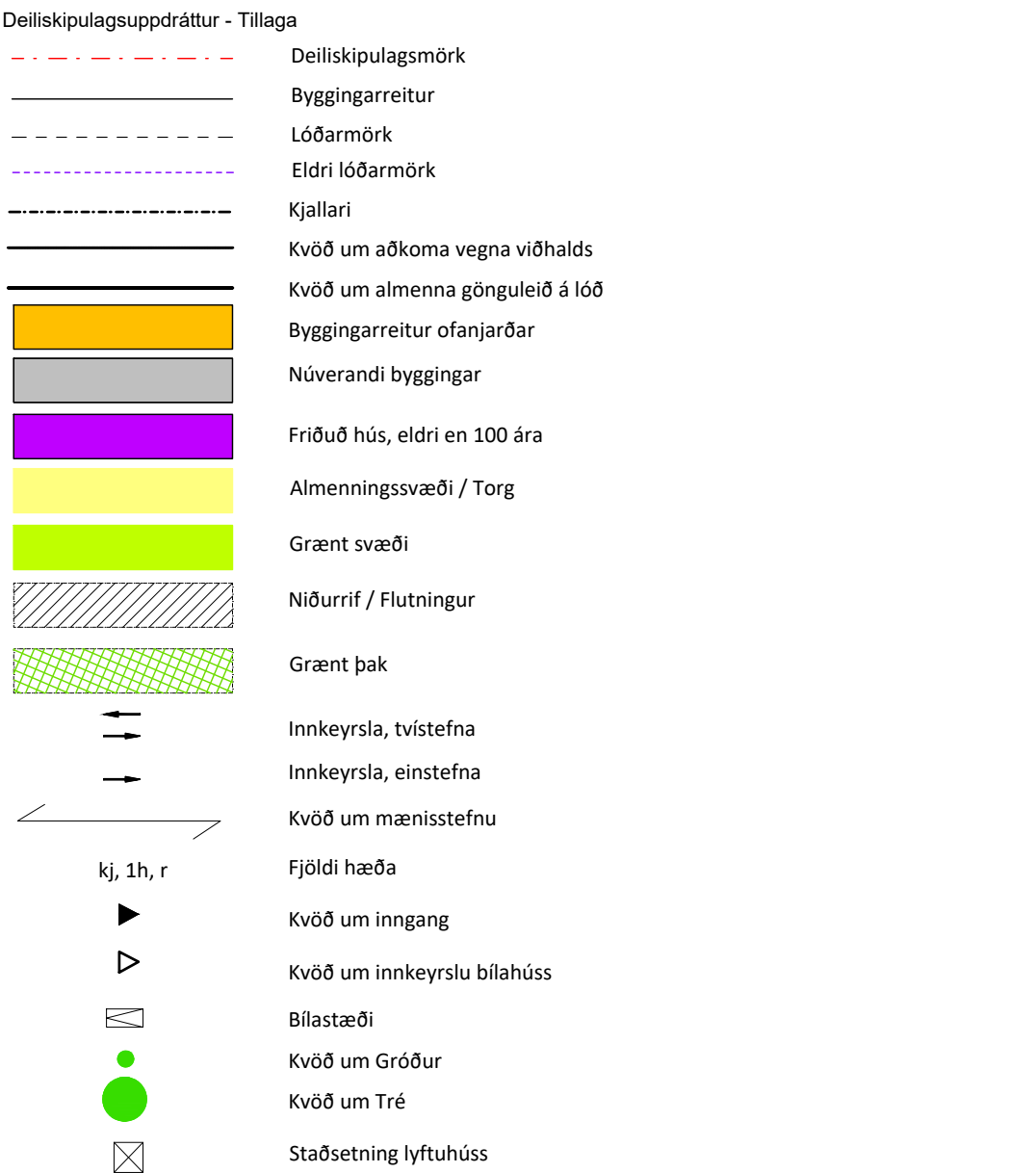
Hafnargata 28:
Tvilyft steinsteyppt hús, byggt árið 1943. Húsið er í ágætum ástandi. Heimilt er að fjarlægja húsið. Nýbygging er að hámarki þrjár hæðir. Hámarks hæð þakksants frá gólfkóta 1.hæðar er MK=40.8m. Kvöð er um almenna gönguleið á lóð. Verslun og þjónusta á 1.hæð. Húshlið sem snýr að torgi skal meðhöndla skv. skilmálum um almenningssvæði. Verslun, þjónusta, skrifstofur eða gistirými á efri hæðum. Sjá stærðartöflu og skipulagsupprátt fyrir frekari skýringar.

Tjarnargata 2:
Þrilyft steinsteyppt hús með kjallara, byggt árið 1984. Húsið er í góðu ástandi. Gert er ráð fyrir að húsið haldi sér og verði byggt við það í átt að torgi. Húshlið sem snýr að torgi skal meðhöndla skv. skilmálum um almenningssvæði. Verslun og þjónusta á 1.hæð. Verslun, þjónusta, skrifstofur eða gistirými á efri hæðum. Sjá stærðartöflu og skipulagsupprátt fyrir frekari skýringar.

Klapparstigur 3:
Einlyft bárujárnsmálætt timburhús með kjallara og rishæð, byggt árið 1932. Húsið er í ágætum ástandi. Gert er ráð fyrir að húsið haldi sér og lóðarmörk stækkuð, til þess að auka fjarlægð milli K3 og H22-24. Heimilt er að byggja kvisti. Kvistir mega ná út í útvegg, en ekki fara yfir 75% af húsbreidd. Kvöð er um aðkomu að útvegg H22-24 fyrir almennit viðhald. Íbúarhús. Sjá stærðartöflu og skipulagsupprátt fyrir frekari skýringar.

Klapparstigur 5:
Tvilyft steinsteyppt hús með risi, byggt árið 1933. Húsið er í sæmlegu ástandi. Gert er ráð fyrir að húsið haldi sér. Íbúarhús. Sjá stærðartöflu og skipulagsupprátt fyrir frekari skýringar.

SKÝRINGAR



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030

BYGGINGAR INNAN SKIPULAGSVÆÐIS



HAFNARGATA 22



HAFNARGATA 24



HAFNARGATA 26



HAFNARGATA 28



KLAPPARSTÍGUR 3



KLAPPARSTÍGUR 5



TJARNARGATA 2

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2020.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

Lóðir	núv.íbúðir	nýjar íbúðir	heild íbúðir	bilastæði á lóð	bilastæði við lóð	b. Heild	stærð lóðar, m2	ný stærð lóðar, m2	núv. Byggingarmagn, m2	nýtt byggingarmagn, m2	kjallari, m2	nýting ofanjarðar	ný nýting ofanjarðar	ný nýting heild
Hafnargata 22-24	2	22	24	0	0	24	997	1322	309,5	2520	470	0,31	1,91	2,26
Hafnargata 26	2	6	8	0	8	8	529	477	298,8	750	250	0,56	1,57	2,10
Hafnargata 28	0	0	0	0	3	3	288	288	357,3	660	220	1,24	2,29	3,06
Tjarnargata 2	0	0	0	0	9	9	722	780	1748,9	2100	800	2,42	2,69	3,72
Klapparstigur 3	1	0	1	1	1	2	193	351	115	120	60	0,60	0,34	0,51
Klapparstigur 5	1	0	1	0	1	1	378	270	181,1	230	0	0,48	0,85	0,85
Bæjarland	0	0	0	38	0	38	1437	1056	0	0	0	0,00	0,00	0,00
Bilastæðakrafa á Hafnargötu er 1 stæði per íbúð														
Alls	6,00	28,00	34,00	63,00	22,00	85,00	4544,00	4544,00	3010,60	6380,00	1800,00	0,80	1,38	1,79

SKILMÁLATAFLA

Hafnargata 12, 230 Reykjanæsbær		102_01
mkv. 1:500 29.05.2020		JeESarkitektar
A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ISGRAF
Sneiðmyndir, sérskilmálar, skilmálatafla		Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsbreyting

Gunnar Kristinn Ottósson

From: Ragnheiður Elín Árnadóttir <ragnheidur.e.arnadottir@gmail.com>
Sent: þriðjudagur, 16. febrúar 2021 23:37
To: Gunnar Kristinn Ottósson
Subject: Athugasemd við deiliskipulagstillögu

Sæll Gunnar,

Hér eru nokkrar athugasemdir varðandi deiliskipulagstillögu á Hafnargötu, Klapparstíg og Tjarnargötu sem ég skrifaði á facebook síðu mína fyrr í kvöld – ég ákvað að senda þér þær ef vera kynni að þær gætu komið að gagni. Mínar athugasemdir snúa fyrst og fremst að Hafnargötunni.

Ég veit hreinlega ekki hvort það hafi nokkuð upp á sig að gera athugasemdir við þessar tillögur sem ég sá fyrir tilviljun að skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar hafði deilt inni á facebook hópi Keflvíkinga þann 10. febrúar. Þar segir hann að "þeir sem telja sig eiga hagsmuni að gæta" geti skilað inn athugasemdum fyrir 17. febrúar. Ég er bara íbúi í bænum og á einungis þeirra hagsmuna að gæta að vilja sjá bæinn minn fallegan og að þess sé gætt við framkvæmdir, sérstaklega í eldri bæjarhlutum, að virðing sé borin fyrir sögu hans og einkennum.

Ég verð að viðurkenna að þrátt fyrir fallegan texta um að áherslan við þessar breytingar sé lögð á að "styrkja stöðu eldri húsa á reitnum og setja þau í lifandi samhengi, jafnvel andstæðu, við vel hannaðar nýbyggingar..." er ég ekki sannfærð um að þessi tillaga sé til þess fallin. Þarna á að rífa eða færa öll húsín á reitnum og byggja ný og ég sé ekki hvernig staða eldri húsa á reitnum er styrkt við það. Þó svo að það skili eflaust engu ætla ég að setja hér fram nokkrar athugasemdir og spurningar - kannski meira bara fyrir mig sjálfa til þess að hafa komið þeim fram. Kannski líka bara til umhugsunar.

- Það eru allir sammála um það að margt megi betur fara við Hafnargötuna í Keflavík og að það sé mikil þörf á og ýmis tækifæri til umbóta. Það hefur skort heildarsýn í gegnum tíðina og hús verið rifin og önnur byggð að því er virðist án mikillar hugsunar.
- Stóri vandi Hafnargötunnar snýr samt fyrst og síðast að því að viðhaldi á mörgum húsanna hefur verið illa sinnt og mörg þeirra hrein skömm að sjá. Þar vil ég nefna sérstaklega gamla Hagafellshúsið, sem er andyri bæjarins og eigendum þess til háborinnar skammar. Það hefur hins vegar verið afar ánægjulegt að fylgjast með endurbótum á öðrum húsum við Hafnargötuna á síðustu mánuðum, til að mynda á húsunum við Hafnargötu 18 sem orðin eru mikil bæjarprýði.
- Gamli bærinn í Keflavík með öllum sínum litlu skrítnu húsum er ljómandi fallegur sem búið er að leggja rækt við á umliðnum árum. Endurbætur voru gerðar á götunum í hverfinu þannig að gömlu húsín og umhverfið fellur vel saman og myndar skemmtilega heild.
- Reiturinn sem nú er fyrirhugað að rífa eða færa gömlu húsín af og byggja nýtt er framhald af gamla bænum. Hefði ekki verið nærtækara að halda áfram að segja söguna okkar, stækka gamla bæinn með því að halda gömlu húsunum, gera þau upp og jafnvel byggja við þau til þess að „styrkja stöðu eldri húsa á reitnum“? Reyndar er það svo að eina húsið á þessum reit sem stingur í stúf er Hafnargata 20 sem er nýbygging innan um öll gömlu húsín.
- Í tillögunni á að rífa eða færa alla húsaröðina frá Hafnargötu 22-28, þrátt fyrir að skv. tillögunni sé „aukin áhersla á varðveislu eldri húsa“. Tvö húsanna, Hafnargata 22 og 24 eru friðuð þar sem þau eru yfir 100 ára og því óheimilt að rífa þau, en hin tvö frá 1936 og 1943 ná því ekki og munu verða rifin. Ekki kemur fram hvert húsín tvö verða færð né hvernig viðhaldi þeirra og sögu verður tryggt, Ætti það ekki að vera hluti tillögunnar?
- Ég þekki ekki alla sögu þeirra húsa sem rifin verða, en veit að um leið og þau verða rifin er sú saga farin, þrátt fyrir fögur fyrirheit um að „viðhalda minnum um hús sem hverfa“. Hugum frekar að því að viðhalda húsunum þannig að þau verði áfram hluti af sögunni í stað minninga, eins og gert hefur verið af metnaði í öðrum bæjarfélögum eins og Stykkishólmi og Hofsósi svo einhver dæmi séu nefnd.
- Það er þó ekki allt slæmt við þessa tillögu og það má virða þá viðleitni að húsín eiga ekki öll að vera eins og kassalaga. Svo eru hugmyndir um skjólsælt torg á planinu fyrir aftan húsín á Hafnargötunni skemmtileg og

tímabær, enda aldrei neitt verið að fréttu á þeim reit. Finnst samt frekar fyndið að aðaláherslan á myndunum virðist vera á að hafa bílastæðin á því sem virðist vera iðagrænt grasilagt torg.

Eins og ég sagði í upphafi þá sá ég þessa tillögu af tilviljun þegar skipulagsfulltrúinn setti hana á íbúavefinn viku áður en að athugasemdarfresturinn átti að renna út. Þetta var eflaust auglýst einhvers staðar þó að ég hafi misst af því, ég myndi giska á einhvern tímann rétt fyrir jól, þannig að öllum formsatriðum um tímafresti væri nú fullnægt.

Sem íbúi á Heiðarbrúninni á ég væntanlega ekki hagsmuna að gæta á Hafnargötunni, en hef hér með komið mínum athugasemdum á framfæri.

Kveðja,
Ragnheiður Elín Árnadóttir

Fundur fundarins vegna

Nýverið kynnti Reykjanesbær tillögur að breyttu deiliskipulagi á Hafnargötu, Klapparstíg og Tjarnargötu og frestur þeirra „sem telja sig eiga hagsmuni að gæta“ til að gera athugasemdir var til 17. febrúar. Svona stór breyting í hjarta bæjarins þarfnast auðvitað meiri umræðu og það var því ánægjulegt þegar tilkynnt var að umsagnarfrestur hefði verið framlengdur til mánaðarmóta og boðað til íbúafundar sem streymt yrði á netinu. Finustu vinnubrögð þar.

Fundurinn var haldinn síðastliðinn mánudag og auglýst að hann ætti að standa í eina og hálf klukkustund. Á vefsíðu viðburðarins voru íbúar hvattir til að koma með spurningar og að reynt yrði að svara þeim öllum eftir bestu getu. Fundurinn byrjaði ágætlega og talsmaður arkitektastofu bæjarins fór yfir tillögurnar í um það bil fimmtán mínútna erindi og sýndi fallegar myndir af fyrirhuguðum breytingum. Þær eru metnaðarfullar og margt áhugavert sem lagt er til. Það eru hins vegar fjölmörg atriði sem betur þarf að ræða, útskýra og skiptast á skoðunum um þegar um er að ræða svo miklar breytingar og þess vegna mjög jákvætt að skv. fundarboði hafi þegar þarna var komið við sögu, verið eftir um klukkustund til umræðna og spurninga.

Það er vægt til orða tekið þegar ég segi að fundurinn hafi ekki staðið undir væntingum. Skipulagsstjóri Reykjanesbæjar var fundarstjóri og væntanlega var honum líka ætlað það hlutverk að svara spurningum fyrir hönd bæjarins þar sem enginn annar fulltrúi bæjarins var þar til svara. Fjölmargar spurningar bárust, bæði úr salnum og á netinu sem skipulagsstjórinn skautaði yfir og svaraði mörgum þeirra annað hvort engu eða með yfirlætislegum hálfkæringi. Þegar fundurinn var um

það bil hálfnaður miðað við auglýstan fundartíma, og fjölmörgum spurningum enn ósvarað, sleit skipulagsstjórinn fundi og þakkaði viðstöddum fyrir góðan fund!

Þetta var sum sé fundur fundarins vegna. Þetta var fundur til þess að geta sagt að komið hafi verið til móts við íbúa með því að halda íbúafund. Þessum fundi var aldrei ætlað að svara spurningum eða veita tækifæri til þess að ræða þessa ágætu tillögu – en þá liggur það bara fyrir og er fundarboðendum til mikillar minnkunar.

Miðbærinn okkar er hjarta bæjarins. Þar má margt betur fara og ef saga Hafnargötunnar er skoðuð er hún vörðuð misalvarlegum skipulagsslysum þar sem stórum, yfirleitt ljótum húsum er troðið samhengislaust innan um eldri hús. Mörg þessara húsa standa ókláruð árum og áratugum saman og er engin þrýði af. Engin heildarsýn hefur verið lögð fram – hvernig er restin af Hafnargötunni hugsuð, hvernig er t.d. götumyndin hinum megin götunnar á þessum tiltekna reit hugsuð, hvernig mun hún kallast á við þetta? Skipulagsfulltrúinn nánast hló slíkar spurningar út af borðinu og sagði þetta allt vera í vinnslu. Þetta þarf hins vegar að liggja fyrir og kynna fyrir íbúum, og auðvitað skoðast í samhengi til að koma í veg fyrir fleiri skipulagsslys.

Ég hef ennþá fjölmargar spurningar. Mig langar að vita hvert ætlað er að flytja húsinn sem stendur til að færa og hvernig samtal Minjastofnunar og bæjarins gengur? Ég spurði hvar húsakönnunina frá 2020 sem vísað er til í tillögunni sé að finna? Þar má finna sögu þeirra húsa sem ætlað er að færa og rífa, hana þarf að segja og skiptir máli að mikilvægi hennar sé metin áður en húsinn eru rifin. Hvar eru þessi hús í aldursröðinni – eru þetta kannski

elstu húsinn við Hafnargötuna austan Aðalgötu? Ég ætlaði að spyrja hver kostnaðurinn við flutning og niðurrif húsanna á reitnum væri og hver bæri kostnaðinn af því – en fundarstjóranum lá á að slíta fundi löngu áður en honum átti að ljúka þannig að ég náði henni ekki inn. Gamli bærinn, sem endurbættur hefur verið mjög smekklega á umliðnum árum og áratugum liggur þarna að – mig langaði að vita hvort það hefði einhvern tímann komið til greina að í stað þess að byggja allt nýtt sem viðhélði „minnum“ um gömul hús að einfaldlega leyfa gömlu „minnunum“, húsunum sjálfum að njóta sín í skipulaginu innan um það nýja?

Ég ítreka að ég er ánægð með að fram séu komnar tillögur sem lýsa

LOKAORD



RAGNHEIÐAR ELÍNAR

metnaði og stórhug einstaklinga sem þykja vænt um bæinn sinn. Það er virðingarvert. En sýnum líka sögunni okkar virðingu og þeim sem á undan eru gengnir. Og umfram allt – lærum af sögunni og endurtökum ekki sömu skipulagsmistökin enn og aftur.

Ég hvet íbúa til að kynna sér þessar tillögur og hafa á þeim skoðun – hægt er að skila athugasemdum til Reykjanesbæjar fyrir mánaðarmót.



Mundi

Um þennan fund mætti semja lag – skipulag!



FUNDABOÐ

AÐALFUNDIR DEILDA KAUPFÉLAGS SUÐURNESJA VERÐA HALDNIR SAMKVÆMT SAMÞYKKTUM FÉLAGSINS SEM HÉR SEGIR:



Deildir	Dagsetning	Dagur	Tími	Staður
1. deild Keflavík norðan Aðalgötu	4. mars 2021	Fimmtudagur	Kl. 17:00	Krossmóa 4, 5. hæð
2. deild Keflavík sunnan Aðalgötu	4. mars 2021	Fimmtudagur	Kl.17:00	Krossmóa 4, 5. hæð
3. deild Njarðvík, Hafnir, Vogar	4. mars 2021	Fimmtudagur	Kl. 17:00	Krossmóa 4, 5. hæð
4. deild Grindavík	1. mars 2021	Mánudagur	Kl. 17:00	Sjómannastofan Vör
5. deild Sandgerði	2. mars 2021	Þriðjudagur	Kl. 18:30	Efra Sandgerði
6. deild Garði	2. mars 2021	Þriðjudagur	Kl. 17:00	Réttarholtsvegi 13, Garði
8. deild Hafnarfjörður, Garðabær, Álftanes, Kópavogur, Seltjarnarnes, Reykjavík	5. mars 2021	Föstudagur	Kl. 17:00	Nettó – Miðvangi 41, Hafnarfirði



KAUPFÉLAG SUÐURNESJA

Krossmóa 4 | 260 Reykjanesbæ | Sími: 421 5409

Skrifleg ummæli sem bárust á íbúafundi. Spurningum var svarað munnlega á fundinum, en skriflega þeim spurningum sem bárust síðar.

<https://www.facebook.com/178929942153850/videos/450171352772735>

Ragnheiður Elín Árnadóttir

Húsakönnun Hafnargata-Klapparstígur frá 2020 sem vísað er í - hvar getur maður nálgast hana?

Ragnheiður Elín Árnadóttir

Ég ítreka spurningu mína varðandi gamla bæinn

Guðjón Ingi Guðjónsson

Nú eru græn svæði merkt með grænum lit á þeim teikningum sem fylgja tillögunni. Stærsta græna svæðið, fyrir utan garða við Klapparstíg, er að sjá bílastæði. Af hverju er það merkt grænt? Hver er breytingin frá gráa bílastæðinu sem er þar núna?

Reykjanesbær

Guðjón Ingi Guðjónsson Ef ég er að skilja spurninguna rétt þá er hugsunin að á bílastæði komi t.d. grassteinn gróðurker og tré, til þess að lífga upp á yfirbragðið.

Venni Bergs

Þetta er algjörlega galið, það eru núna 10 bílastæði á öllum þessum kafla fyrir utan stæðin sem nú á að byggja á og þar er talað um 1 stæði á íbúð. og svo á að bæta við verslunar og þjónusturýmum. Hvar á fólk að leggja sem ætlar að ná sér í þjónustu á svæðinu? Það er eins og það eigi að stappa húsum á alla auða bletti á hafnargötunni ! Hvernig væri nú að taka upp teikningarnar af bryggjuhverfinu og þetta byggð þar sem það er pláss fyrir það ?

Gabriel Bragason

Ég er með þrjár spurningar:

1. Er fyrirhugað að fjarlægja/færa símamastrið á Hafnargötunni (við Omnis)?
2. Er ráðgert að gera einhvers konar grænt svæði /miðbæjartorg á Hafnargötunni?
3. Er Suðurgatan og Ránargatan ekki hluti af gamla bænum og er ekki áætlað að gera götumyndinni hliðstæða því sem má sjá á Íshússtíg og nágrenni? Sbr ljósastaurana, skiltin og þess háttar.

Róbert Svavarsson

Frábær tillaga sem veitir íbúum skemmtilegt umhverfi og bættri þjónustu. Lýst mjög vel á þetta og ekki veitir af að fara þetta og betrum bæta þetta svæði ásamt fleirrum á Hafnargötunni og búa til fleirri græn svæði. 🌱🌱🌱

Ragnheiður Elín Árnadóttir

Varðandi skipulagið í heild á Hafnargötunni og hinum megin við götuna - hvenær mun það liggja fyrir og þarf ekki að skoða þetta saman?

Ragnheiður Elín Árnadóttir

Ef horft er á heildarmyndina á Hafnargötunni - hvað á að gera hinum megin við götuna?

Ragnheiður Elín Árnadóttir

Spurning til skipulagsfulltrúa - þetta svæði sem þarna um ræðir er í beinu framhaldi af gamla bænum sem búið er að vinna góða vinnu við að fegra og endurbæta. Hefur sá möguleiki að í stað þess að byggja nýtt að halda áfram að teygja gamla bæinn og nýta gömlu húsin frekar og jafnvel þetta með fleiri gömlum húsum?

Thora Hobson

Hahaha komid

Kolfinna Snæbjörg Magnúsdóttir

Spennandi tímar framundan í Reykjanesbæ 🍷

Runar Luðviksson

Það virðist vera svo að sérfræðingarnir hjá bænum telji að við komum til með að fara allar okkar ferðir gangandi eða hjólandi. Þetta er eins vitlaust og hugmyndin um uppbyggingu á gamla SBK svæðinu. Hvernig væri að ráða skipulagssérfræðinga til bæjarins sem gera sér grein fyrir við hvaða veðurskilyrði við búum hér á Íslandi. Í því sambandi þarf fólk ekki annað en að líta í kringum sig. Nútímamaðurinn notar mikið bíla og framtíðarmaðurinn mun gera það líka. Þó að einhverjir sérvitringar í Reykjavík telji að fólk komi til með að ferðast um svokallaða Borgarlínu, hjólandi eða gangandi í framtíðinni, þurfum við ekki að vera eins vitlausir. Báðar tillögur sem komið hafa fram um uppbyggingu við Hafnargötuna eru ónothæfar því ekki er gert ráð fyrir því sjálfsagða að fólk kemur til með að nota bíla um ókomna framtíð. Það á alfarið að krefjast viturlegri vinnu af sérfræðingum bæjarins. · Svara · 6dagar

Jón Einar Sverrisson

Skil ég rétt að það sé aðeins eitt bílastæði á íbúð? Eru þetta 24 íbúðir á reitnum?

Ragnheiður Elín Árnadóttir

Samtalið við Minjastofnun og fyrirhuguð færsla húsanna - getið þið farið nánar út í það?

Jóhann Sævar Kristbergsson

Væri ekki tilvalið að teygja þetta og taka Hafnargötu 30?

Ragnheiður Elín Árnadóttir

Hverjir eru einkaaðilarnir sem JES er að vinna fyrir?

Arnar Ingi Tryggvason

Með tilkomu skipulagsslyssins að Aðalgötu 1 voru möguleikar íbúa í nágrenninu mjög skertir m.t.t. útivistar, næðis, hljóðvistar og veðurs. Hafa verið gerðar mælingar á áhrifum vinds m.t.t. mögnunar og skuggavarps?

Guðjón Ingi Guðjónsson

Er ekki rétt að svara spurningunum?

Guðmundur Helgi Albertsson

Hvert sjáið þið fyrir ykkur að flytja þau hús sem stendur til að flytja?