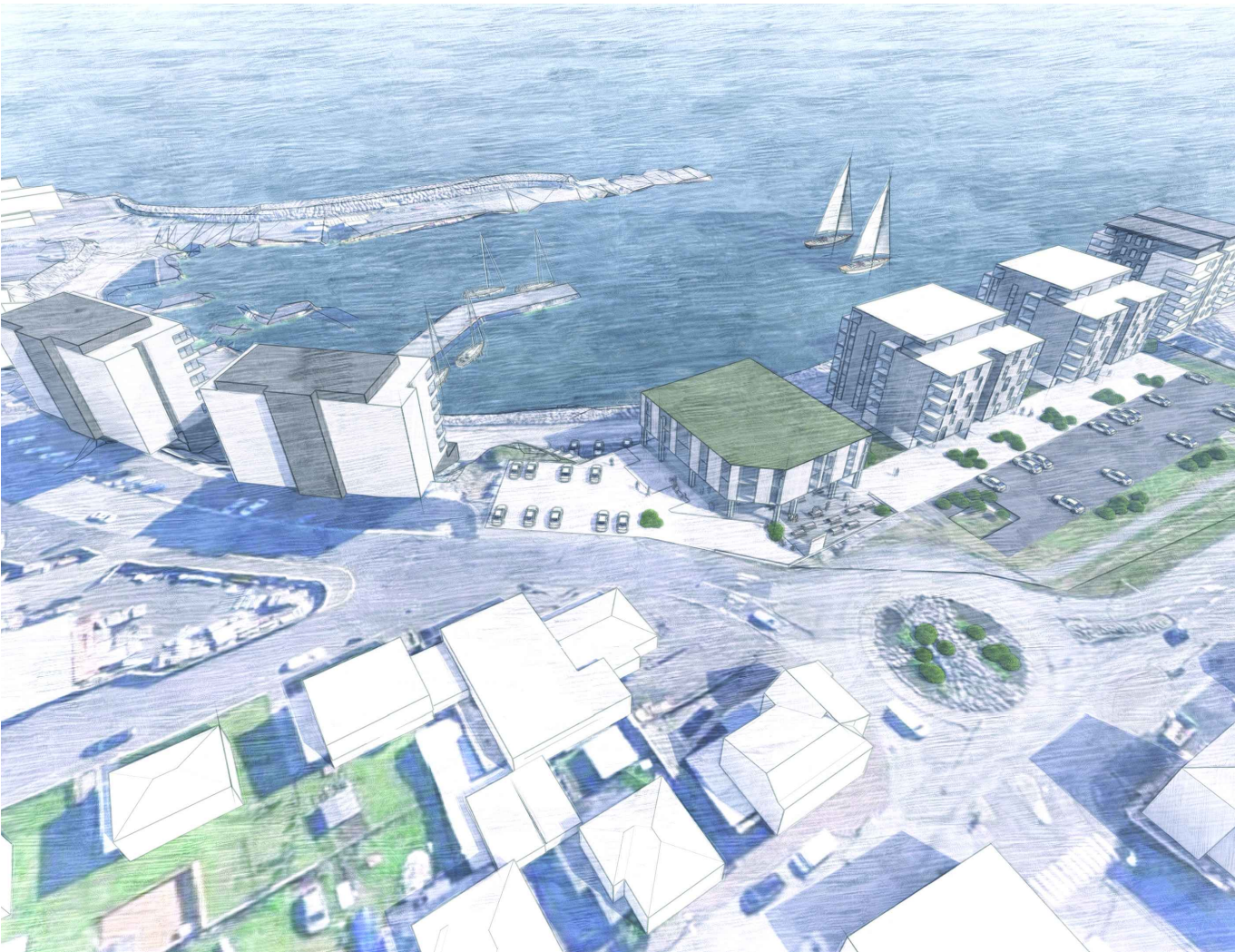
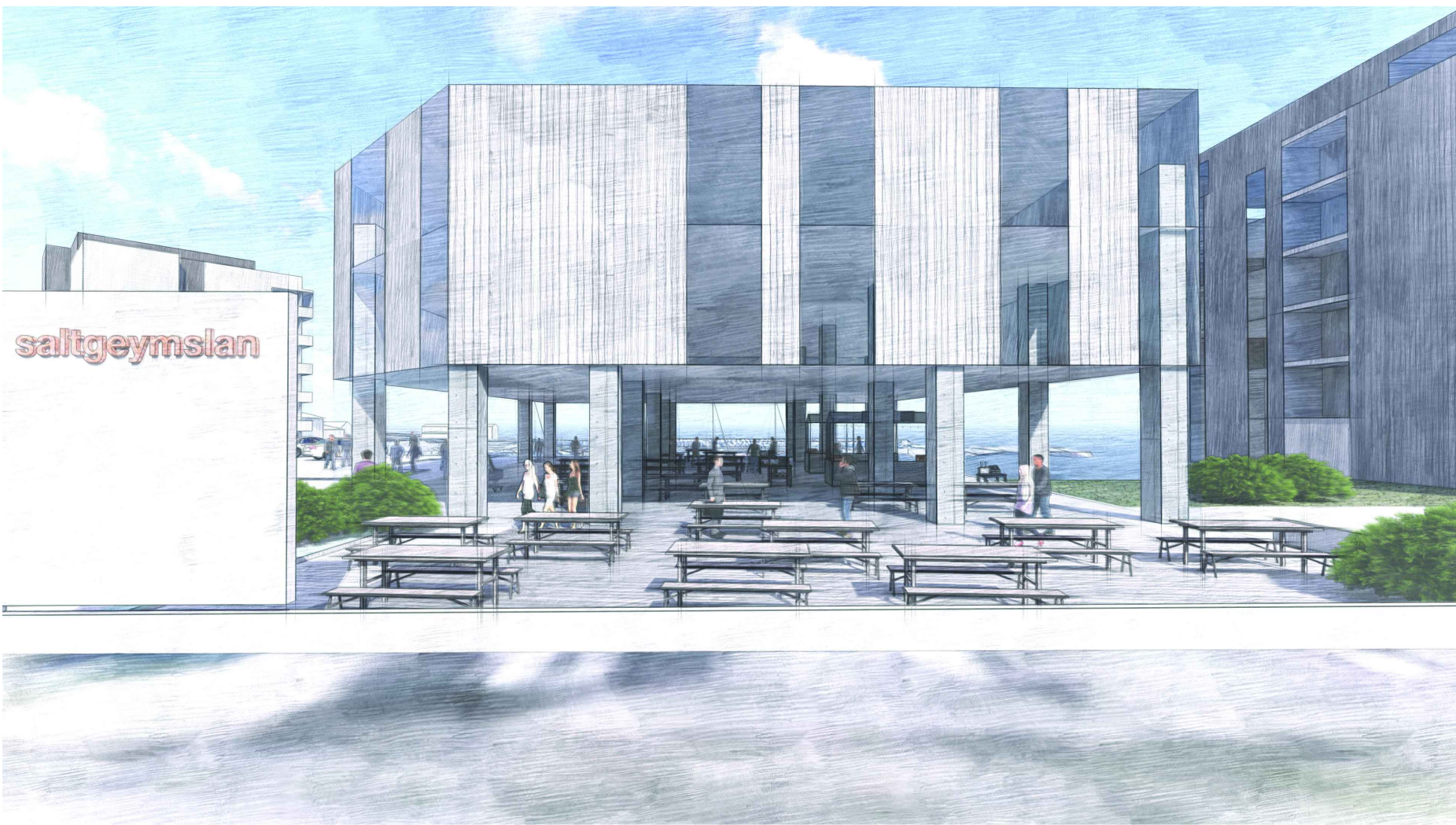




Skýringamynd-horft yfir svæðið, án mkv.

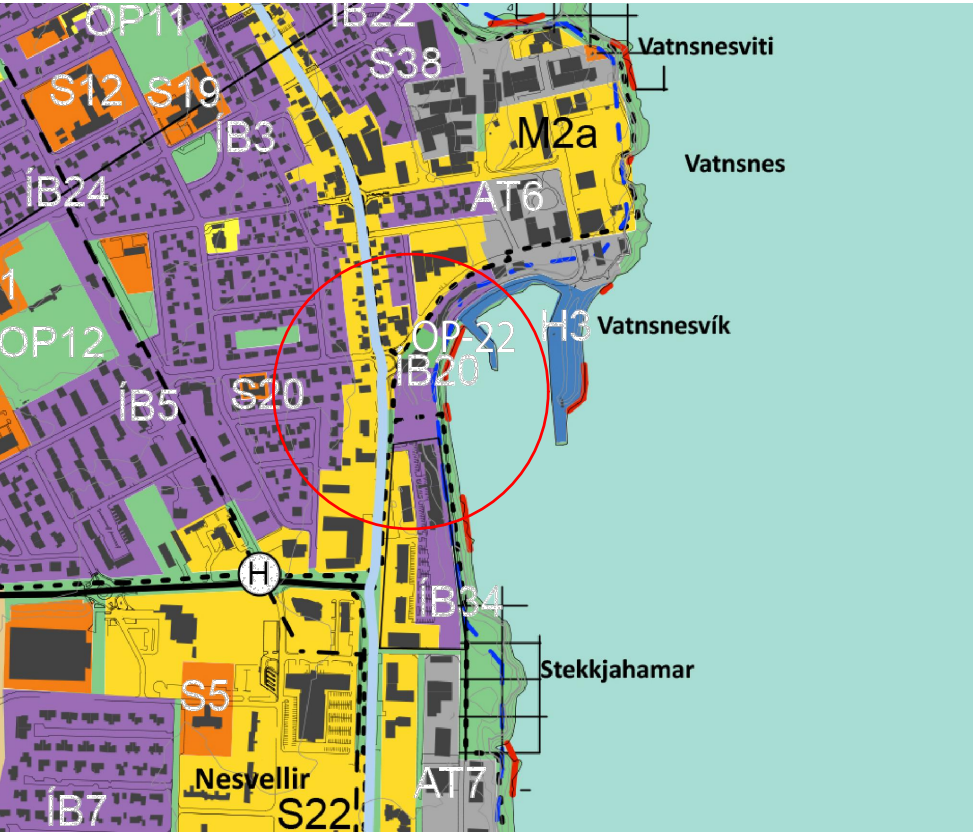


Skýringamynd-horft frá bryggju að nýjum háhýsum, án mkv.

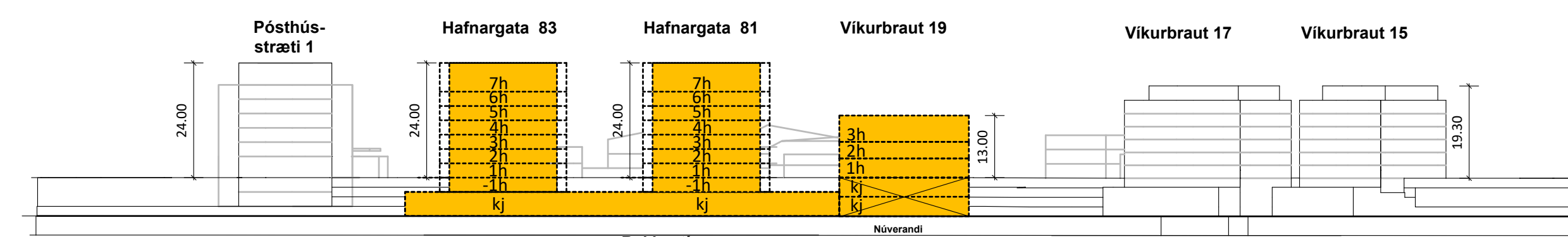


Skýringamynd - þjónustu- og verslunarhúsnæði, án mkv.

Breyting á deiliskiplagi Njarðarbraut, Hafnargata og Víkurbraut, Reykjaneshær.



HLUTI ÚR GILDANDI ADALSKIPULAGI 2015-2030



Sneiðmynd A, eftir breytingu
Mkv. 1:500



Afstöðumynd - Fyrir breytingu, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 16.4.2019
Mkv. 1:1000



Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:1000

GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2015-2030 er gert ráð fyrir íbúðssvæði á stærstum hluta skipulagssvæðisins, en í suðurenda þess er opið svæði til sérstakra nota. Í kafla 5.2.1 í greinagerð gildandi aðalskipulags segir að á fyrum saltgæmslulóð, sem er um 0,5 ha að stærð, sé gert ráð fyrir allt að sjö hæða háu fjölbýli, í takt við nýlegar byggingar sumrar við Hafnargötu, með möðubæjarþjónustu á neðri hæðum og á reitnum eru áætlaðar alls 90 nýjar íbúðir.

Í glöð er deiliskipulag fyrir Njarðarbraut, Hafnargötu og Víkurbraut, samþykkt 16.4.2019. Ekkert á skipulagssvæðinu hefur vandasgjafi eða gefur líkni til sérstakrar varúðar. Ekv er áætlað til sérstaks umhverfismats þar sem fjöldi íbúða og hæð bygginga á skipulagssvæðinu gefur ekki líkni til þess.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
Deiliskipulagsvæðið almarkast af Pósthússtræti til suðurs, Hafnargötu til vesturs, Víkurbraut til norðurs og Bakkastigs til austurs. Mörk deiliskipulagsvæðis koma fram á deiliskipulagsupplætti. Heildarstærð þess er um 0,87 ha. Aðkoma að skipulagsvæðinu er frá Hafnargötu, Víkurbraut og Bakkastig.

LÖÐ
Stærð lóðar Hafnargata 81-83 er 8660m².

MARKMÍÐ DEILISKIPULAGS
Í gildandi deiliskipulagslöggu er lagt upp með að fjarlægja núverandi saltgæmslu og reisa þrjú háhýsi á lóðinni. Breytingin felst í að halda saltgæmslunni sem þjónustuhúsnæði og reisa tvö háhýsi á lóðinni.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR
Helstu breytingar:
-Núverandi saltgæmslunar fellur niður
-Heimilaðar er þrjár hæðir fyrir þjónustu- og verslunarhúsnæði ofaná saltgæmsluna
-Nýbygging tveggja 7 hæða fjölbýlishúsa, í stað þriggja 5 hæða
-Breytingin á götuhelli lóðar úr Hafnargötu 81, 83 og 85 í Hafnargata 81,83 og Víkurbraut 19

ALMENNIR SKILMÁLAR
Almennir skilmálar haldast óbreyttir úr gildandi deiliskipulagi, samþykkt 16.4.2019.

SÉRÁKVÆÐI
Hafnargata 81, 83 og Víkurbraut 19:
Aðkoma: Aðkoma að lóð er frá Hafnargötu og aðkoma að bilagæmslu frá Hafnargötu og Bakkastig.
Notkun: Íbúðir, þjónusta og verslun
Lóðarstærð: 8660m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,60 (óbreytt), neðanjarðar 0,90 (áður 0,50), alls 2,50 (áður 2,1).
Fjöldi íbúða: Allt að 84 íbúðir (áður 81 íbúð)
Húsaerörðir: Tvö fjölbýlishús með bilgæmslu neðanjarðar og eitt þjónustu- og verslunarhúsnæði á þrem hæðum ofaná núverandi salt gæmslur. Sjúnda hæð fjölbýlishúsa skal vera innregin að lánmarki 2 metra frá Hafnargötu.
Hæð bygginga: 7 hæðir, garðhæð (-1,5) og bilagæmsla neðanjarðar. Sjá sneiðmyndir til skýringar.
Bilastæði: 1,8 stæði/íbúð (sama og Víkurbraut 15-17) og eitt stæði á hverja 50m² þjónustu- og verslunarhúsnæði.
Löðrafaragangur: Þar sem mikil hæðarmunur er innan lóðar skal vanda sérstaklega til frágangs. Heimilt er að taka upp hæðarmun með stöðveggjum. Gera skal ráð fyrir þjónustuhúsnæði á lóð og tryggja óhindrað aðgengi að því. Lögð skal vera áhersla að viðhalda óskertum sjónsáð frá Faxabraut að sjó.
Kvæðir á lóð: Kvæð er um almenna gönguleið meðfram bilastæðum að opnu svæði vestan lóðar og fjárlast aðgengi almennings um norðurhluta lóðar.

Umferðamál: Gera skal ráð fyrir allt að 5m opnu öryggissvæði framan innakatur blaikjallara við Bakkastig. Endanleg hönnun veglingangar bilastæða við Hafnargötu skal taka viðmót af umferðarmunum svæðisins sem gerð verður á vegum Reykjaneshæjar. Staðsetning inkeyrsla blaikjallara frá Hafnargötu verður innan byggingarælis blaikjallara.
Vanda skal alla hönnun mannkvíða á lóð, sem samsvarar mikilvægi staðsetningar þeirra og skal hönnun útilits húsanna og svæðisins vera lagð fyrir umhverfis- og skipulagsnefnd, áður en formlega er sótt um byggingarleyfi. Lögð skal vera áhersla um að fyrsta hæð þjónustu- og verslunarhúsnæðis sé eins opin (gegnars) eins og mögulegt er.

OPÍÐ SVÆÐI MILLI HAFNARGÖTU OG BAKKASTIGS
Áhersla er lögð á að viðhalda tengslum milli bæjar og hafnar og sjónsáð frá Faxabraut að sjó. Löðareignandi er skilt að útlita gönguleitangang milli Víkurbrautar 17 og 19 frá Víkurbraut niðurá höfn og útlita opna svæðið aðlagandi fyrir aðkoma bæjarbúa, frágangur og útlit opna svæðisins skal vera lagð fyrir umhverfis- og skipulagsnefnd, áður en formlega er sótt um byggingarleyfi.

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Löðarmörk
- Blaikjallari
- Kvæð um almenna gönguleið um lóð
- Fjöldi bilastæða
- Kvæð um aðgengi að þjónustuhúsnæði
- Byggingarreitir ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Grænt svæði / Opíð svæði
- Inngangur
- Innkeyrsla

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 ____ 2018.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda