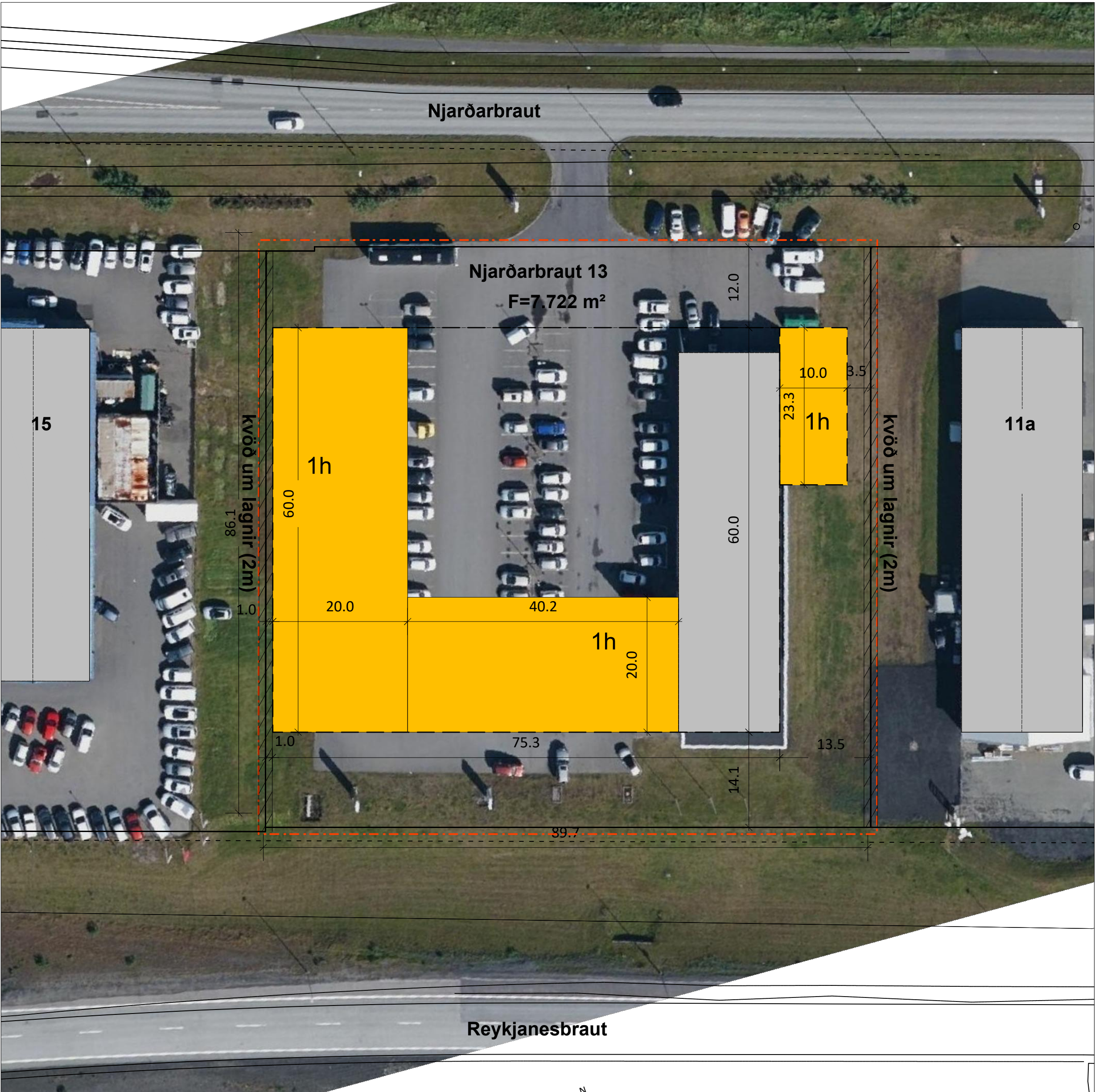


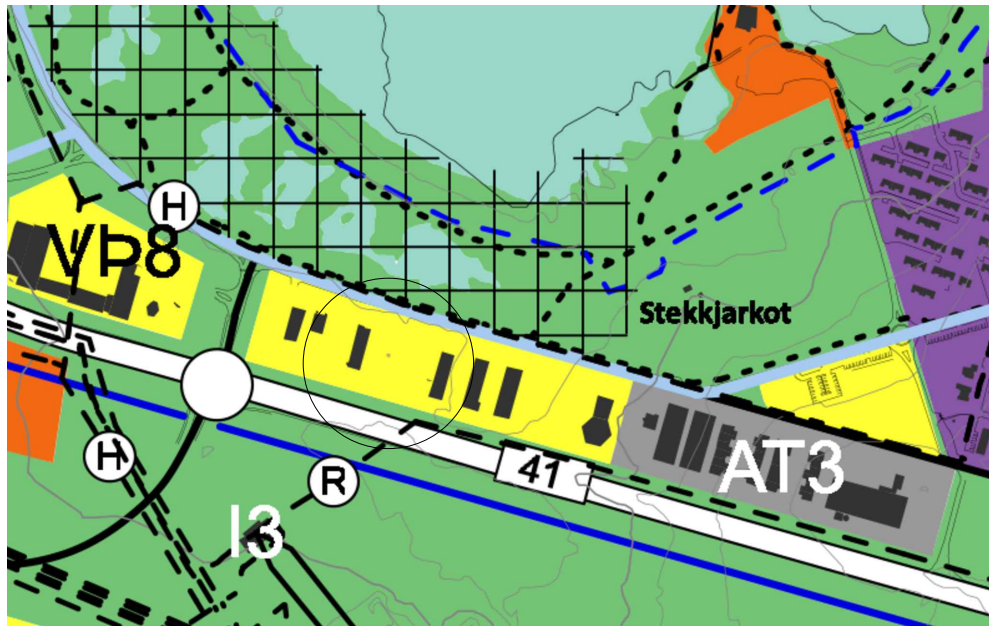


Afstöðumynd - Fyrir breytingu, Mkv. 1:500



Afstöðumynd - Deiliskipulagsuppráttur, Mkv. 1:500

Deiliskipulag Njarðarbraut 13, Reykjanesbær.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Lóðarmörk
- Kvæð um lagnir (2m)
- Nýr byggingarreitir ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Hámarksföldi hæða

GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-2030 er landnotkun svæðisins skilgreind sem Verslunar- og þjónustusvæði VT8. Í greiningerð aðalskipulags, segir ma.:

VP8 Norðan Reykjanesbrautar. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á svæðinu. Eins og öll svæði sem liggja að Reykjanesbraut er aðgengi að þeim mjög gott og þau sýnileg.

4.5.1 Skilmálar fyrir verslunar- og þjónustusvæði

- Ekki eru leyfðar íbúðir á VP 1, 2, 3, 4, 5, 7 og 8.
- Vanda skal sérstaklega hönnun húsa/mannvirkja og frágang sem liggja næst Reykjanesbraut.

Heimilt byggingarmagn á svæðinu er 15.300m²

Ekki hefur verið unnið deiliskipulag fyrir lóðina. Við gerð deiliskipulagsins var stutt við þinglýst lóðarblöð.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðinni Njarðarbraut 13, 7.722m² að stærð, með aðkomu frá Njarðarbraut. Svæðið er jafnsítt einnennist af einnar hæðar iðnaðar- og þjónustuhúsnæði með legu norður/suður. Þakform er blandað í hverfinu, með allt að 7.5m mænishæð.

ÁSTÆÐA DEILISKIPULAGS BREYTINGAR

Fyrirhugað er að stækka núverandi þjónustubyggingu til austurs og reisa tvær byggingar á vestur og suðurhluta lóðar utan um skjólgott aðkomusvæði. Vesturbygging verður fyrir þjónustuhluta bifreiða og suðurbygging á mótis við Reykjanesbrautina sýningarsalur, með gler opnun til suðurs.

HELSTU BREYTINGAR

Byggingarreitir stækkar til norðurs, austurs og vesturs. Byggingarmagn eykst með þremur nýjum byggingum innan nýs byggingarreis.

NÝJIR SKILMÁLAR

- Heimilt er að byggja einnar hæðar húsnæði
- Hámarks hæð nýbygginga skal vera að hámarki 8m í samræmi við núverandi húsnæði á lóð
- Þakform er frjálst
- Hámark byggingarmagn nýbyggingar er 3500m²
- Lóð Njarðarbraut 13 er 7.722m²
- Nýtingarhlutfall lóðar (núverandi hús 942,8m²) er 0,25 og verður 0,57
- Kvæð um lagnir helst óbreytt
- Frágangur lóðar skal vera snyrtilegur og skal vera hugað að skjólmyndun með gróðri á norðurhlíð lóðar.
- Ásýnd bygginga frá Reykjanesbraut skal vanda og samræmt í efnisnotkun og útfærslu og vera lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð áður en byggingaruppdrættir verða lagðir fyrir, eins heildar frágangur lóðar.
- Allt sorp er meðhöndlað innan lóðar í afskermendi skýlum og skal vanda frágang þess þannig að ásýnd trufli vegfarendur og nágarna.
- Ljósvisl innan lóðar skal vanda svo hún skapi ekki glyju eða ljósmengun.
- Ganga skal frá húshlíðum sem eru nær 3m lóðarmarka þannig að brunaöryggis varðandi nágrannalóðir sé uppfyllt að öllu leyti.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____

til _____ var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2021.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

Njarðarbraut 13, Reykjanesbær		101
JeESarkitektar Jón Stefán Einarsson K.270976-3809 töl		
A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ISGRAF
Deiliskipulagsuppráttur, Greinagerð		Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsbreyting