



REYKJANESNBÆR

Reykjanesbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Breytt deiliskipulag.

DRÖG



Hluti Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035

Staðfest 25. janúar 2023

Skýringar við skipulagsupprætt

- Mörk skipulagssvæðis
Lína dregin ca. 2 m utan marka
- Stefna mænis
- Byggingarreitur
- Bílastæði
- Göngu- og hjóleiðastígar
- Ný Hitaveitulögn
- Regnvatnslögn
- Fráveitulögn
- Háspennustrengir og 2.5 m breitt helgunarsvæði
- S / DS
Sorp / Djúpgámar



Gildandi deiliskipulag

1 : 1000



Breyting á deiliskipulagi

1 : 1000

Greinargerð

1.0 AFMÖRKUN, GILDANDI SKIPULAG OG NÚVERANDI STAÐA.

Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðanna nr. 21, 23 og 25 við Bolafót í Reykjanesbæ.

Til er deiliskipulag af svæðinu við Bolafót sem samþykkt var í bæjarstjórn 20. ágúst 2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 1. nóvember 2019. Nær það til ofangreindra lóða auk lóðarinnar nr. 19. Samkvæmt deiliskipulaginu er miðað við að lóðirnar verði nýttar undir atvinnustarfsemi samtals um 5.000 m² að flatarmáli í byggingum þar sem vegg hæð er áætluð 7 m.

Á lóðinni nr. 19 stendur dreifistöð á vegur HS Veitna, stálgrindarhús byggt 1955 og 1993. Lóðirnar 21, 23 og 25 eru óbygðar og liggja að opnu svæði til norðurs og vesturs. Austan við götuna Bolafót er sérbýlishúsabyggð og sunnan við deiliskipulagssvæðið er atvinnuhúsnæði.

Í aðalskipulagi bæjarins, Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020 – 2035, sem samþykkt var í bæjarráði 04. ágúst 2022 og staðfest 25. janúar 2023 er svæðið, sem deiliskipulagsbreytingin nær til, skilgreint sem hluti miðsvæðis (M 11). Í greinargerð aðalskipulagsins kemur m.a. fram sú stefnumörkun bæjaryfirvalda að svæðið verði endurskipulagt með íbúðarhúsnæði í huga í bland við atvinnustarfsemi. Byggingar á svæðinu geti verið þriggja til fimm hæða með mögulegri atvinnustarfsemi á neðri hæðum. Fram kemur að vanda skuli ámynd, hönnun og frágang á svæðinu vegna náðar við nærliggjandi íbúðarbyggð. Einnig skal huga að hljóðvíst vegna nálægðar við Keflavíkurflugvöll en deiliskipulagssvæðið er í fluginu austur - vestur flugbrautar vallarins, í um 1.8 km fjarlægð frá brautarendanum.

2.0 TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI.

Eins og að ofan greinir nær deiliskipulagsbreytingin til lóða við Bolafót 21, 23 og 25. Í breytingunni er gert ráð fyrir að lóðirnar verði sameinaðar í eina lóð sem verður við það samtals 6.959 m² að flatarmáli. Heimilt verði að byggja tvö þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús auk kjallara á lóðinni um 3.550 m² að samanlögðum gólfleti með alls 35 íbúðum. Meðaltærð íbúða er áætluð um 80 m² (nettó). Nýtingarhlutfall er áætlað 0,51.

Lóðarstærð: 6.959 m²
Byggingarmagn A-rými: 3.550 m²
Byggingarmagn A- og B-rými: 4.150 m²
Nhl. A-rými: 0,51
Nhl. A- og B-rými: 0,6
Íbúðafjöldi: 35 íb.
Bílastæði á lóð: 54 st.

Miðað við 35 íbúðir og 2,5 íbúa á íbúð má áætla að tæplega 90 íbúar komi til með að búa á svæðinu sem deiliskipulagsbreytingin nær til þar af milli 13 og 17 börn á leik- og grunnskólaaldri.

Í deiliskipulaginu er miðað við óbreytta aðkomu að lóðinni frá Bolafæti miðað við gildandi deiliskipulag og að fjöldi bílastæða verði 54 stæði þ.e. 1,5 stæði á hverja íbúð. Miðað við um 90 íbúa á svæðinu má reikna með að umferðarsköpun á Bolafæti aukist um líölega 300 bíla á sólarhring.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á deiliskipulagsupprætti og á mæliblöðum. Byggingarreitir eru málsettir og eru táknaðir með slítni svartri línu. Svalir og stigahús geta náð út fyrir byggingarreit en húsin skulu að öðru leyti vera innan byggingarreits.

Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotasvæði af lóð. Sérafnotafleti skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppráttum.

Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Hjólagæymslur eru í kjallara húsananna.

Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í bílastæði á lóð.

Gert skal ráð fyrir leiksvæði á lóðinni sbr. deiliskipulagsupprætti. Staðsetning er leiðbeinandi.

Vinna skal lóðarupprátt sem sýnir frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, stéttar, bílastæði, leiksvæði, skjólveggi og lýsingu. Sýna skal tengingar lóðarinnar við stigakerfi bæjarins. Skal lóðarupprátturinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfulltrúa samhlíða aðaltekningum. Æskilegt er að stígar innann lóðar séu með snjóbræðslu.

Áhersla skal lögð á gæði opinna svæða þ.m.t. leiksvæða og frágangur allur á lóðinni skal vera til fyrirmyndar. Þá skal leggja áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem liggja vel við sólu. Sérstaklega þer að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Aðlögun lóðar við bæjarlandið skal unnin í samráði við bæjaryfirvöld.

Þakform er frjálst. Hæðir koma fram á deiliskipulagsupprætti og skýringarmyndum. Lyftuhús mega fara yfir hámarkshæð.

Svalargangar eru heimilaðir.

Sorpgerði á lóð mega vera utan byggingarreitar. Mögulegir djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagi. Eru þeir merktir með hring og stöfunum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánú samráði við bæjaryfirvöld.

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi bæjarins koma fram á mæli- og hæðablöðum.

Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Útfærsla í ofanvatnslausnum skal unnin í samráði við bæjaryfirvöld.

Hönnun fjölbýlishúsanna skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar hvað varðar hljóðvíst. Jafnframt er vísað til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Enn fremur er vísað til skipulagsreglna fyrir Keflavíkurflugvöll er tóku gildi 23. september 2020 ásamt upplýsingum um hljóðvíst og hljóðmælinga ISAVIA í nærbyggð Keflavíkurflugvallar. Árið 2018 var unnið að gerð aðgerðaáætlunar gegn hávaða í samstarfi með Reykjanesbæ og Vegagerðinni. Sú vinna uppfyllir reglugerð 1000/2005 um kortlagningu og aðgerðaáætlanir. Áætlunin nær til ársins 2030 og var ítarlega kynnt með tilvísan til athugasemda. Áætlunina má meðal annars nálgast á heimasíðu Reykjanesbæjar. Samkvæmt kortlagningu Eflu verkfræðistofu 2017 var enginn íbúi í Reykjanesbæ sem verður fyrir hávaða af völdum flugumferðar sem fer yfir 65 dB en um 300 sem verða fyrir hávaða á bilinu 60-64 dB og 1300 sem verða fyrir hávaða á bilinu 55-59 dB. Hægt er að fylgjast með hljóðmælingum frá flugumferð til og frá Keflavíkurflugvelli í rauntíma á hlekknum <https://webtrak.emsbk.com/kef2>

3.0 UMHVEFISÁHRIF.

Með breytingun á deiliskipulagi við Bolafót er verið að auka við íbúðarbyggð á svæðinu og um leið stýðja við þá byggð sem fyrir er eins og í miðbænum. Þannig er verið að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu svæðisins sem og styrkja innviði og grunnkerfi bæjarhlutans. Með nýbyggingum við Bolafót er verið að bæta ámynd svæðisins og um leið hverfisbraginn svo og gefa fleirum tækifæri til að búa á góðum stað og það miðsvæðis. Vel hönnuð og glæsileg fjölbýlishús munu jafnframt styrkja bæjarmynd Reykjanesbæjar.

Ósnortin náttúra er í næsta nágrenni sem býður upp á fjölbreytta möguleika til útivistar á svæðinu.

Tengingar,- eins og hjóla- og gönguleiðir við opinsvæði, íþróttar- og útivistarsvæði og skólasvæði í næsta nágrenni býður upp á fjölbreytta möguleika til útivistar. Á þetta sérstaklega nær um tengingar við skóla svæðisins og alla afþreyingu.

Deiliskipulagið er sett fram á skipulagsupprætti í mkv. 1:1000 og skýringarmyndum ásamt greinargerð, upplýsingum um skuggavarp og dæma um útlit fyrirhugaðra bygginga við Bolafót.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst var samkvæmt 43. og

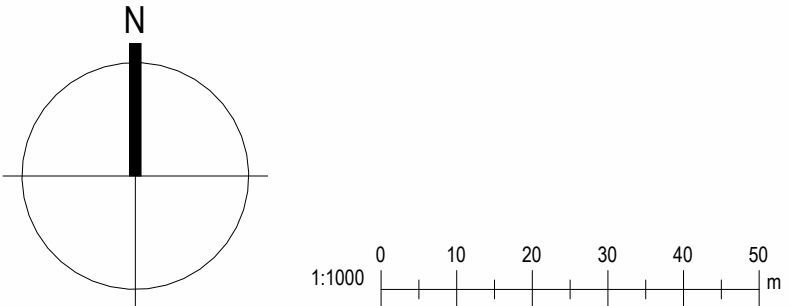
41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með athugasemdafresti frá

_____ til _____ var samþykkt í umhverfis- og

skipulagsráði _____

og í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann _____

bæjarstjóri



Reykjanesbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Breytt deiliskipulag.

Bolafótur 21-25, Njarðvík

Mælikvarði: 1 : 1000

Útgáfa Dags.: 09.02.2023

Blað: U101

Málsnr.:

Blaðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson

Kt. 120944-2669

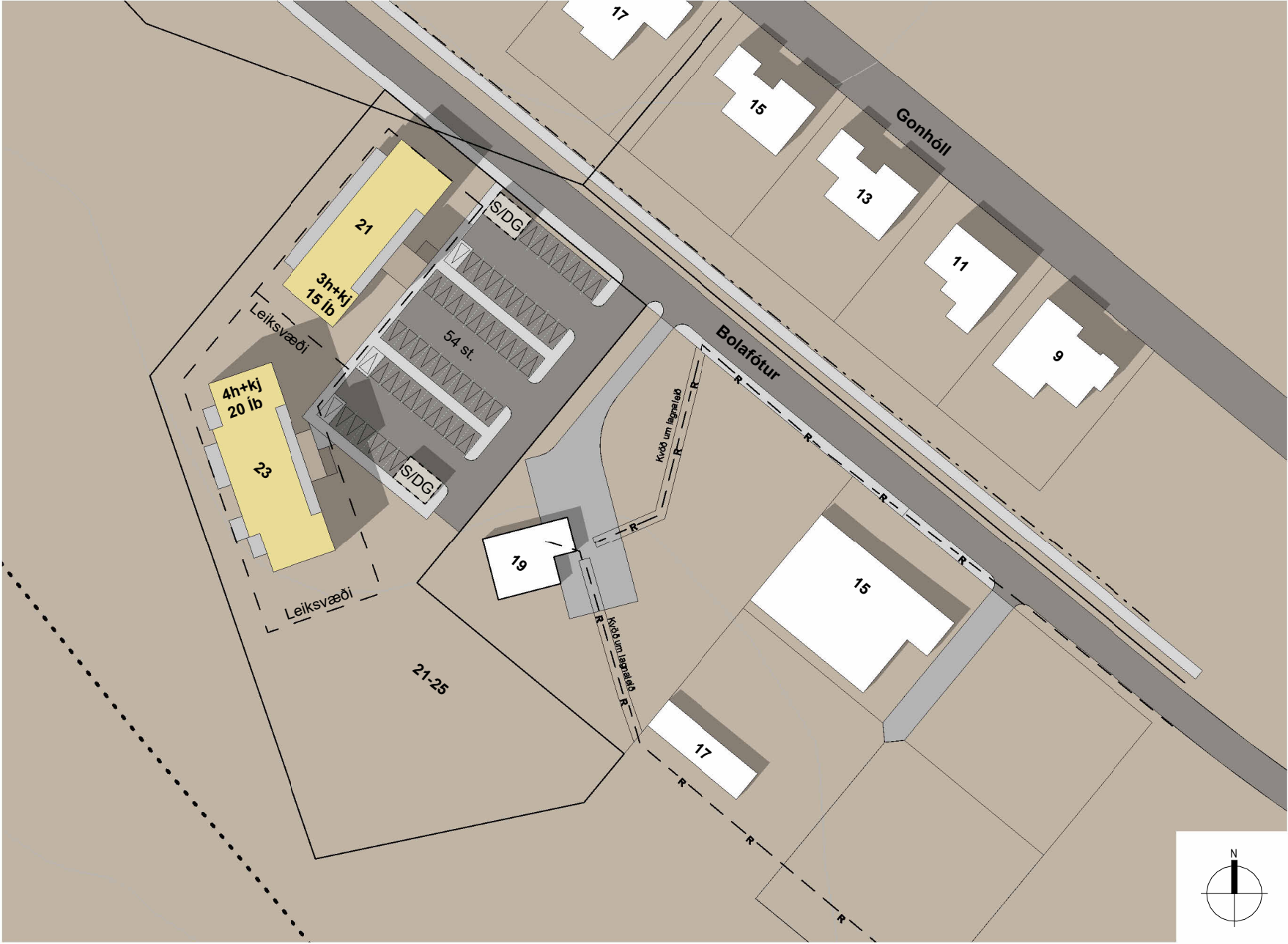


Reykjanesbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Skýringaruppdráttur 1. Afstöðumynd og hæðir.

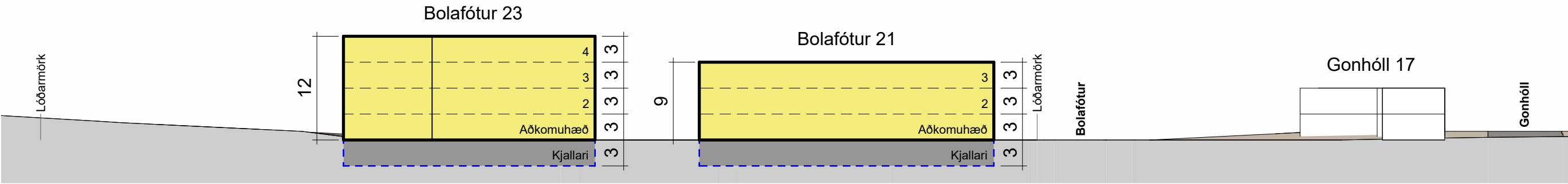
DRÖG



Hluti Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035
Staðfest 25. janúar 2023

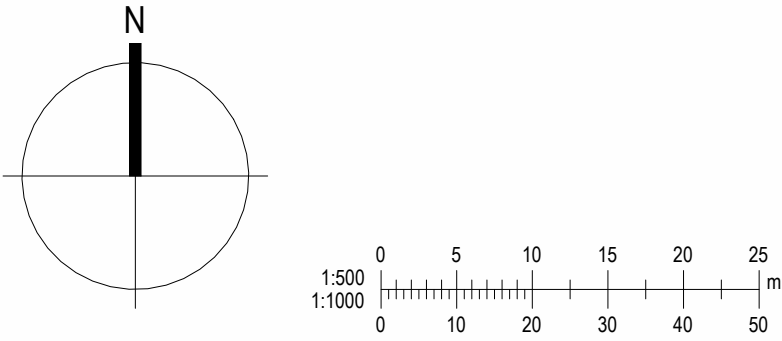


Breytt deiliskiulag. Afstöðumynd
1 : 1000



Austur útlit
1 : 500

- Skýringar við skipulagsuppdrætt
- Mörk skipulagssvæðis
Lína dregin ca. 2 m utan marka
 - Stefna mænis
 - Byggingarreitur
 - Bílastæði
 - Göngu- og hjólréiðastígar
 - Ný Hitaveitulögn
 - Regnvatnslögn
 - Fráveitulögn
 - Háspennustrengir og 2.5 m breitt helgunarsvæði
 - S / DS
Sorp / Djúpgámar



Reykjanesbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Skýringaruppdráttur 1. Afstöðumynd og hæðir.

Bolafótur 21-25, Njarðvík

Mælikvarði: As indicated

Útgáfudagur: 09.02.2023

Blað: U102 Málsmr.:

Bláðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson

Kt. 120944-2669

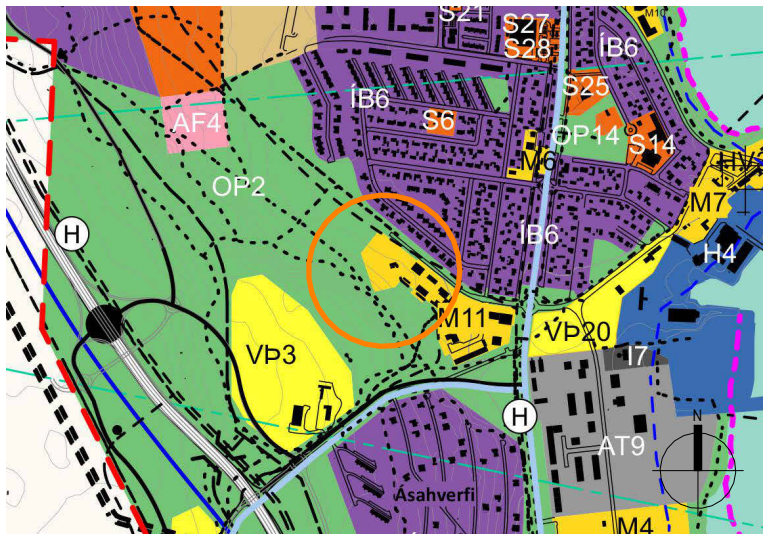




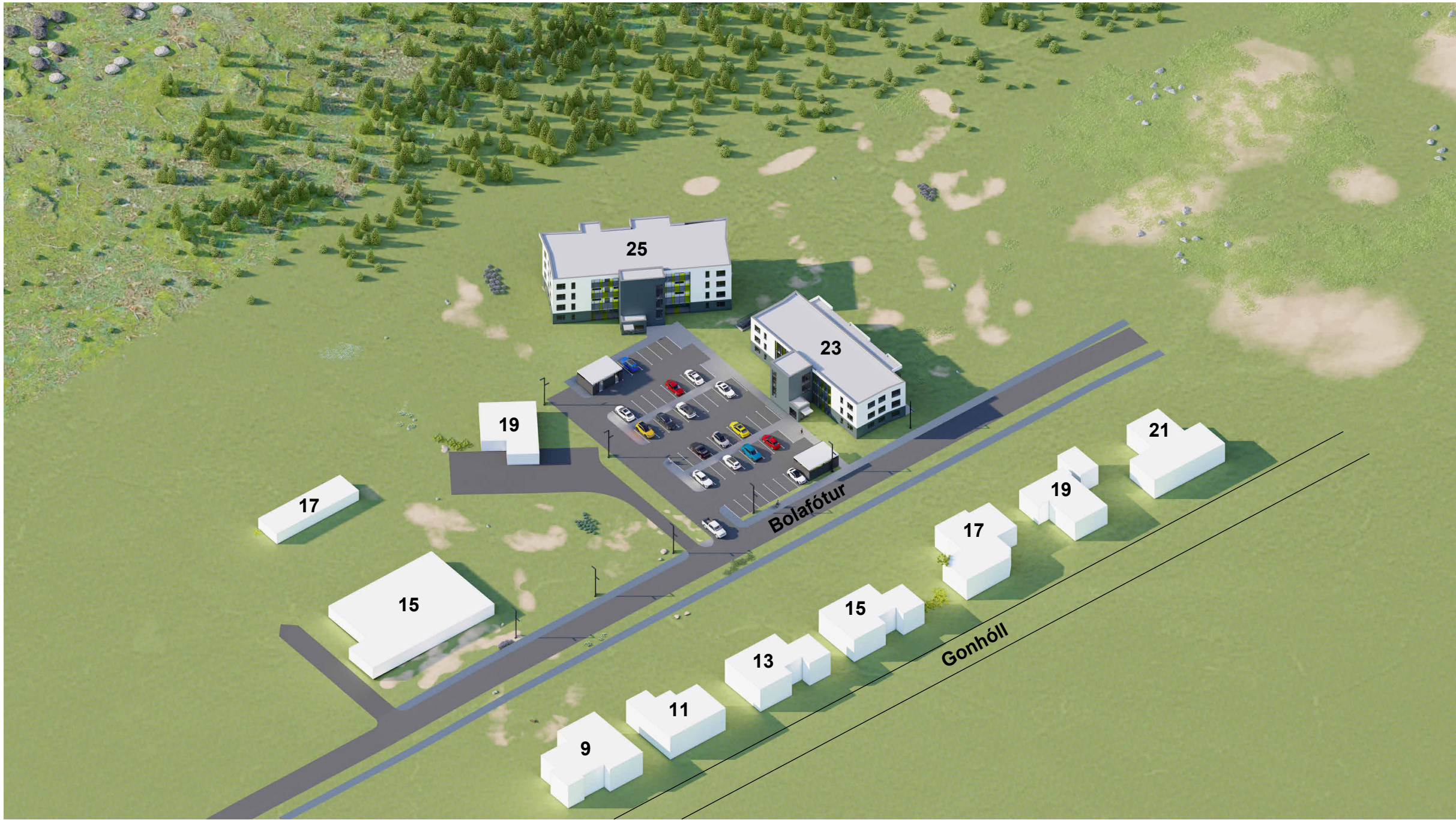
REYKJANESBÆR

Reykjanesbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Skýringaruppdráttur 2. Afstöðumynd og útlit.

DRÖG



Hluti Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035
Staðfest 25. janúar 2023



Reykjanesbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Skýringaruppdráttur 2. Afstöðumynd og útlit.

Bolafótur 21-25, Njarðvík

Mælikvarði:

Útgáfa Dags.: 09.02.2023

Blað: U103

Málsnr.:

Bláðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson

Kt. 120944-2669





REYKJANESNBÆR

Reykjanesbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Skýringaruppdráttur 3. Skuggavarp

(Jafndægur)

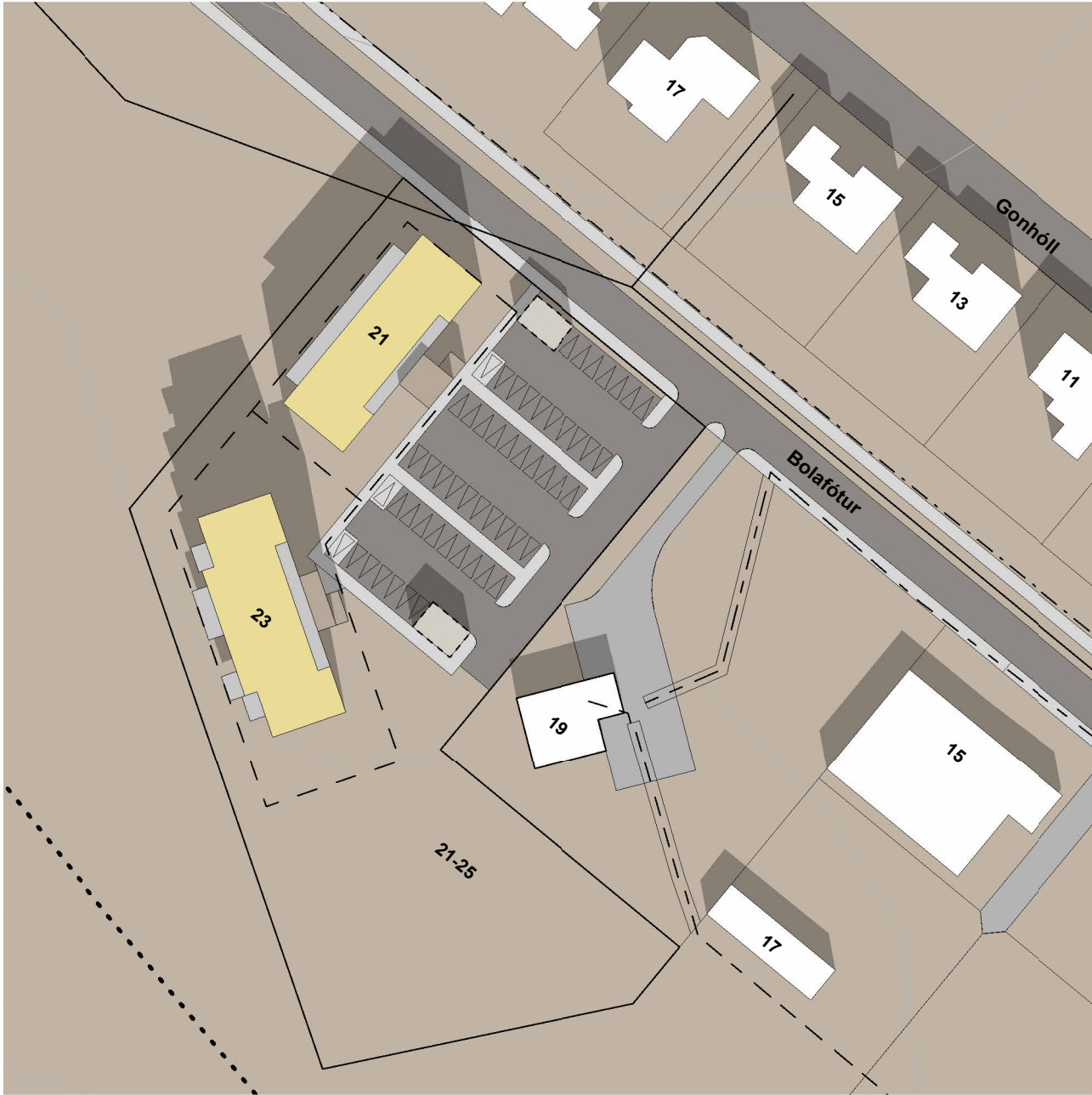
DRÖG

Jafndægur að vori og hausti um 21. mars / september



Jafndægur kl. 09:00

1 : 1000



Jafndægur kl. 13:00

1 : 1000



Jafndægur kl. 16:00

1 : 1000

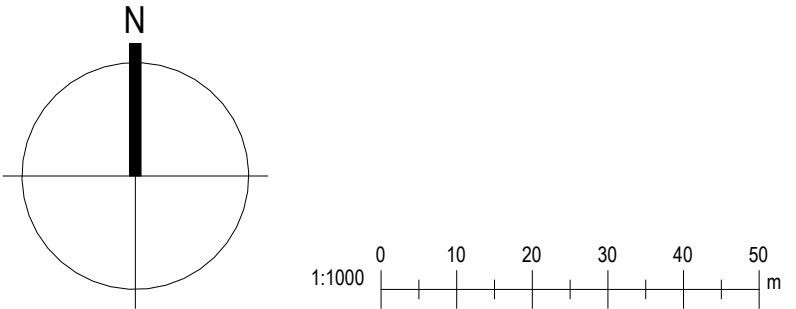


Jafndægur kl. 18:00

1 : 1000



Hluti Aðalskipulagi Reykjanesebæjar 2020-2035
Staðfest 25. janúar 2023



Reykjanesbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Skýringaruppdráttur 3. Skuggavarp (Jafndægur)

Bolafótur 21-25, Njarðvík

Mælikvarði: 1 : 1000

Útgáfa Dags.: 09.02.2023

Blað: U104 Málsnr.:

Bláðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson

Kt. 120944-2669



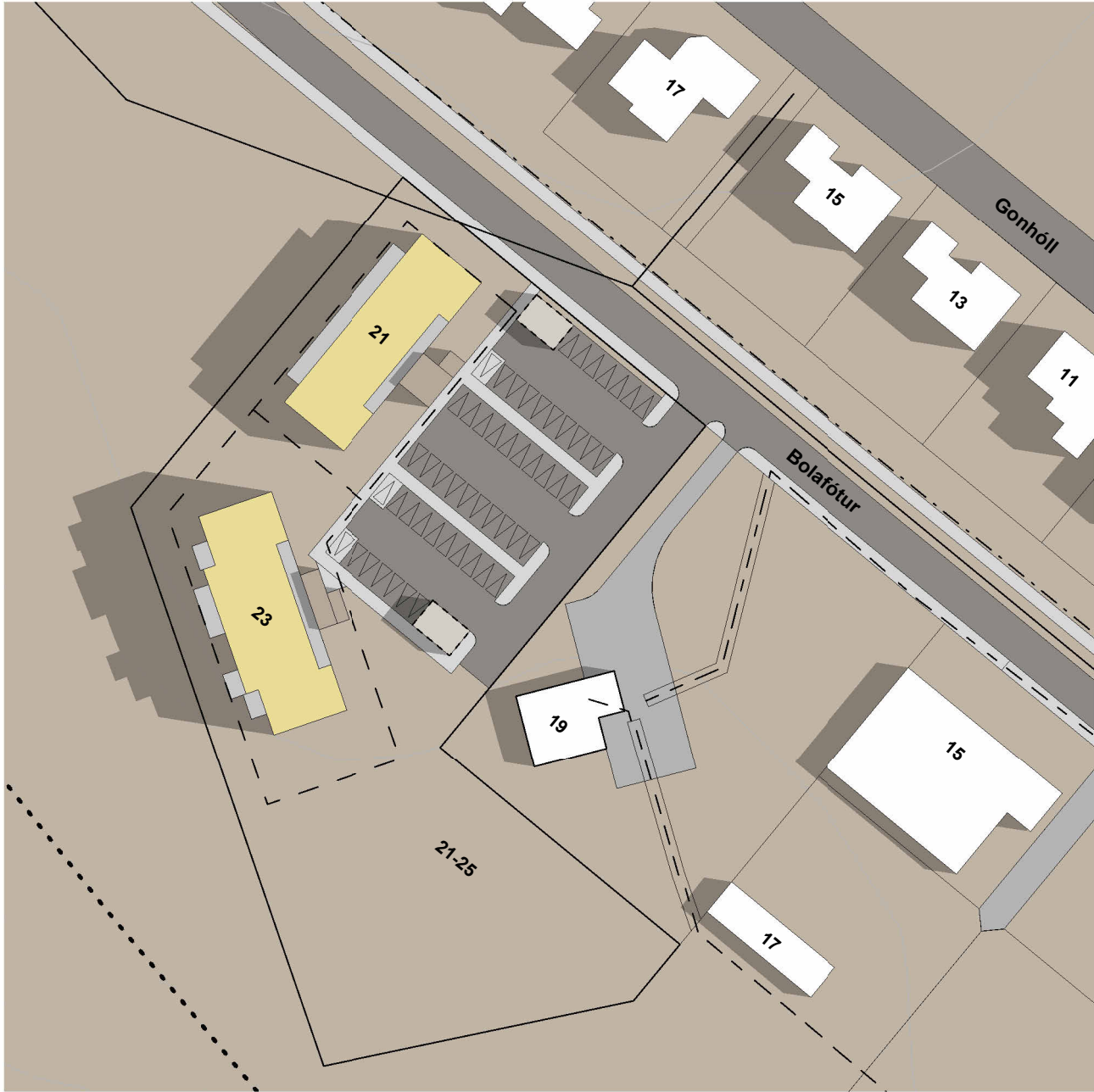


REYKJANESNBÆR

Reykjanæsbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Skýringaruppdráttur 4. Skuggavarp (Sumarsólstöður)

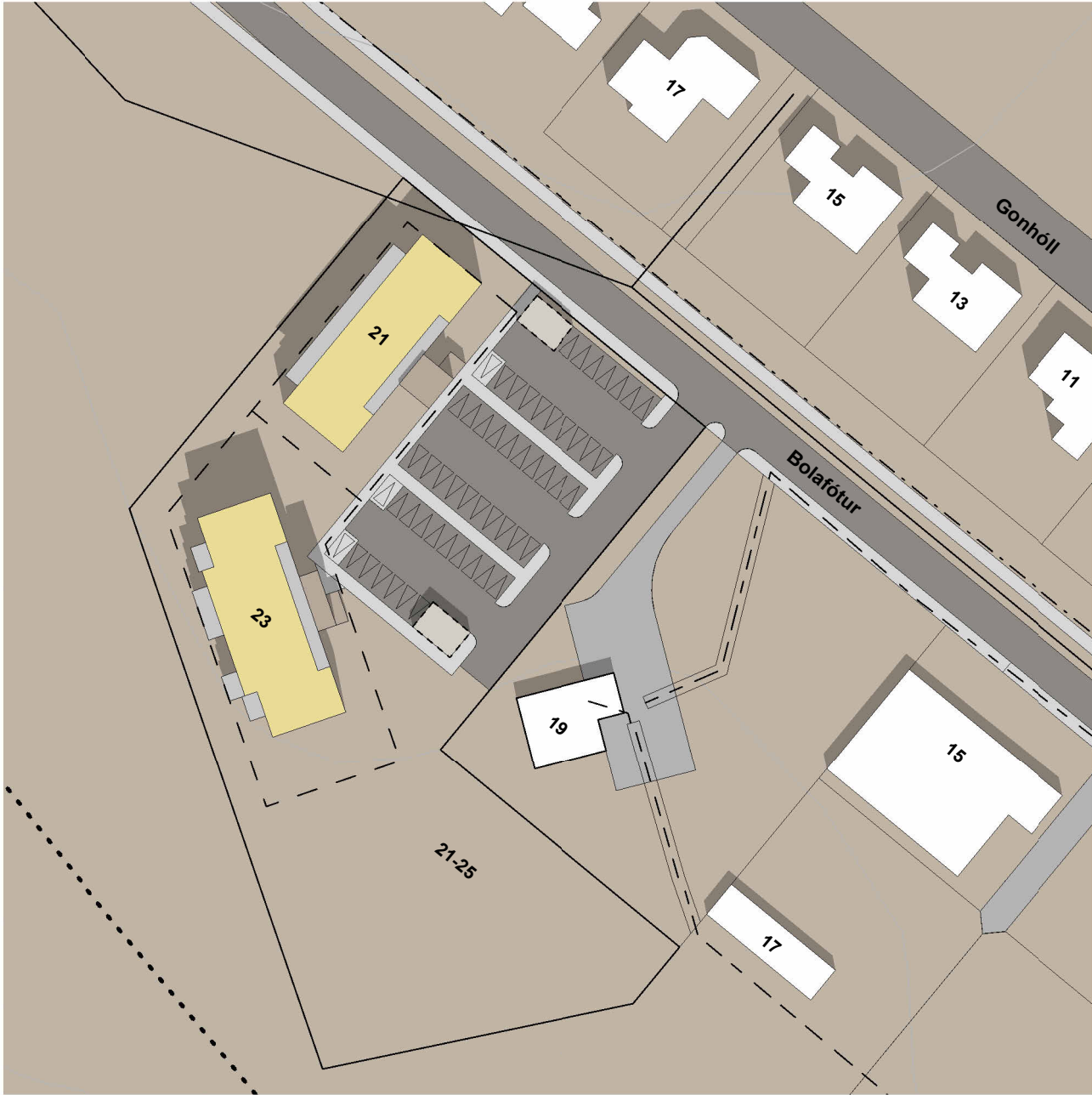
DRÖG

Skuggavarp um sólstöður í júní



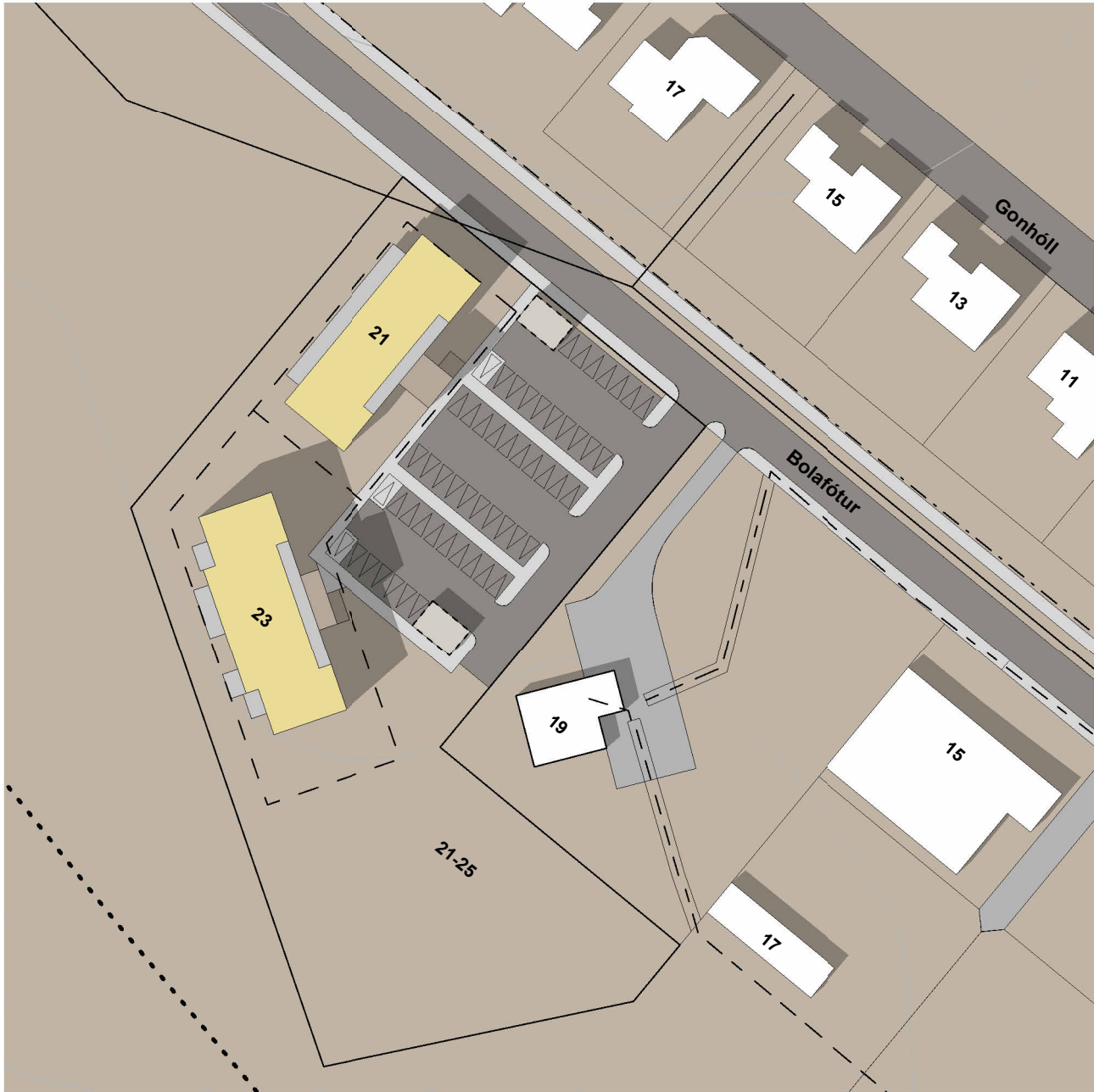
Sumarsólstöður kl. 09:00

1 : 1000



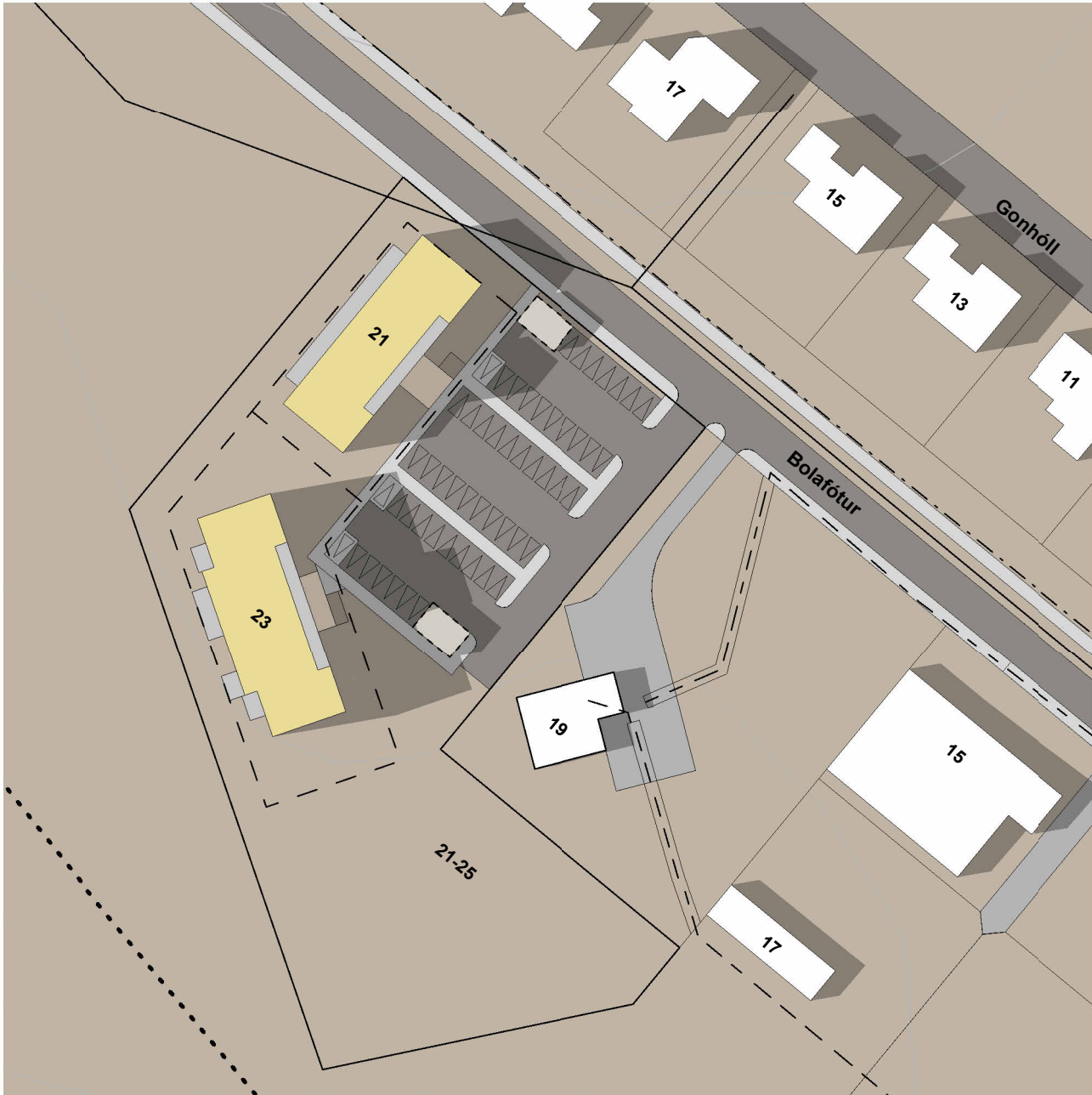
Sumarsólstöður kl. 13:00

1 : 1000



Sumarsólstöður kl. 16:00

1 : 1000

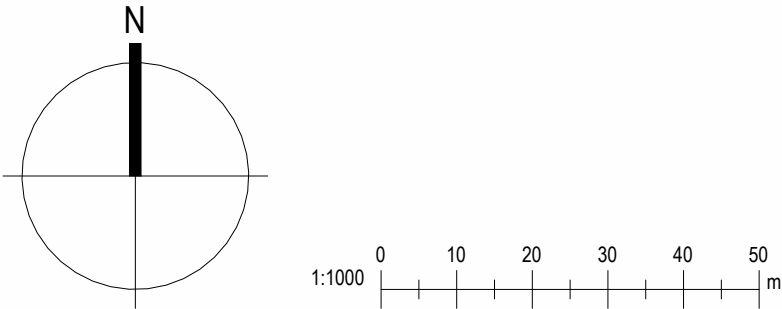


Sumarsólstöður kl. 18:00

1 : 1000



Hluti Aðalskipulagi Reykjanæsbæjar 2020-2035
Staðfest 25. janúar 2023



Reykjanæsbær. Bolafótur 21, 23 og 25. Skýringaruppdráttur 4. Skuggavarp

(Sumarsólstöður)

Bolafótur 21-25, Njarðvík

Mælikvarði: 1 : 1000

Útgáfa Dags.: 09.02.2023

Blað: U105 Málsnr.:

Bláðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson

Kt. 120944-2669

