

BREYTING Á DEILISKIPLAGI - IÐAVELLIR 14B OG VATNSHOLT 2 , REYKJANESBÆR

GREINAGERÐ

Almennt:
Megin áherslur tillögunnar er að styrkja hverfismynd Vatnsholts og aðlaga hana að iðnaðarhúsnæðum við Iðavelli, með fjölbýlishúsi, sem mótar sig að núverandi byggð í hæðum og byggingalínum, þannig heildrænn tenging verði við íbúðarbyggð að Aðalgötu og iðnaðarhúsnæðum við Iðavelli. Ásýnd bilastæða er tekin sérstaklega fyrir með innfeldu bilastæðahúsi, undir hluta fyrstu hæðar hússins, næst iðnaðarhúsnæðum, þannig að gæði íbúða og umhverfis sé sem mest. Stærð skipulagsmarka er um 5500m2 og afmarkast af Aðalgötu, Vatnsholt og Iðavöllum.

Skipulagsuppdætti er skipt niður á tvö blöð:
-blað 101 sýnir greinagerð og skýringarmyndir í þrívidd.
-blað 102 sýnir uppdætti af núverandi ástandi, breytingu og sneiðmyndir.

Skipulag:
Á 353. fundi Umhverfis- og skipulagsráðs, 19.12.2024, var veitt heimild til þess að vinna deiliskipulagstillögu í samvinnu við skipulagsfulltrúa.

Ekki liggur fyrir neitt deiliskipulag á svæðinu og verður tillaga að nýju skipulagi unninn í samræmi við samhlöða breytingu á Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035, sem Miðsvæði(M), með heimild að hámarksbyggingarmagni allt að 7650m2, tvær til fjórar hæðir og 57 íbúðir.

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar fyrir breytingu var landnotkun svæðisins skilgreind sem Verslunar- og þjónustusvæði (Vp12).

Núverandi ástand:
Skipulagssvæðið er staðsett milli athafnarsvæðis (AT2) við Iðavelli og íbúðarhverfis (IB2) við Vatnsholt og nær yfir tvær lóðir Iðavellir 14b og Vatnsholt 2. Lóðirnar eru samnýttar í dag, þar sem 1200m2 verslunarhúsnæði á einni hæð er staðsett á Iðavöllum14b og bilastæði því tengt á Vatnsholti 2. Aðkoma er frá Aðalgötu og Vatnsholti.

Vp12 skv. aðalskipulagi segir:
"Við Aðalgötu. Verslun".
AT2 skv. aðalskipulagi segir:
"Iðavellir eru skilgreindir sem athafnasvæði. Allt að þriggja hæða byggð. Vanda skal til hönnunar og frágangs vegna nándar við íbúðarbyggð".
Íb 2 skv. aðalskipulagi segir:
"er Holtaskólahverfi byggðist upp á árunum um úr 1960".

Markmið deiliskipulagstillögu:
Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035. Þar má helst nefna:

- Að þetta byggð, sem er til þess fallin að styrkja miðsvæði með íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Leggja ríka áherslu á hönnun bæjarrymis, yfirbragð hverfa og bygginga.
- Að endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt.

Löð er rík áhersla að styrkja hverfismynd Vatnsholts og aðlaga hana að iðnaðarhúsnæðum við Iðavelli, með fjölbýlishúsi, sem mótar sig að núverandi byggð í hæðum og byggingalínum, þannig heildrænn tenging verði við íbúðarbyggð að Aðalgötu og iðnaðarhúsnæðum við Iðavelli.

Skilmálar - Almennir skilmálar:
Lagt er upp með fjölbýlishúsi með tveimur til fjórum hæðum með bilastæðahúsi á fyrstu hæð, auk íbúða og þjónustu. Heildar stærð lóðar verður 5496m2. Heildarbyggingarmagn verður 7650m2, þar af 220m2 í þjónusturými. Fjöldi íbúða verður allt að 57 í mismunandi stærðum frá 60m2 að 120m2. Bilastæði eru í bilastæðahúsi og samhlöða Aðalgötu. Bilastæði skulu vera að mestu í bilastæðahúsi á fyrstu hæð í vesturenda lóðar, ekki er heimilt að útbúa íbúðir á fyrstu hæð sem snúa með framhlöð að atvinnuhúsnæði við Iðavelli. Gera skal ráð fyrir 1,6 bilastæði á íbúð. Nýtingarhlutfall lóðar verður N 1.40.

Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er,
1.hæð, H=4,0m
2.hæð, H=7,5m
3.hæð, H=11m
4.hæð, H=14,5m
Sjá skipulagsuppdrátt fyrir frekari skýringar.

Lóðir:
Deiliskipulagið stendur saman af lóðunum Iðavellir 14b, 2640m2 og lóð Vatnsholt 2, 2856m2. Lóðirnar verða sameinaðar í eina lóð Vatnsholt 2, 5496m2 að stærð.

Samgöngur:
Gert er ráð fyrir aðkomu að lóðinni frá Aðalgötu. Skoða þarf með Reykjanesbæ framtíðatengingar göngu- og hjólastíga utan svæðisins, til þess að skapa gott flæði um og við Vatnsholt. Áhrif umferðar vegna íbúðarbyggðar er áætluð léttvæg, þar sem áður var matvöruverslun staðsett á lóðinni með töluverði umferð um Vatnsholt og Aðalgötu, auk þess er svæðið í góðum tengslum við helstu umferðaaðar Reykjanesbæjar.

Landslag:
Leggja skal ríka áherslu á landslaghönnun á svæðinu í samræmi við staðsetningu þess við gróinn hverfi. Gera skal ráð fyrir sigrænum trjám við Vatnsholt og Aðalgötu. Milli húsa (inngarði) er lagt upp með stígm, leiksvæði barna, setubekkjum, góðri lýsingu og gróðri. Að Aðalgötu er gert ráð fyrir þjónusturými og bilastæðahúsi, vanda skal sérstaklega við val allra yfirborðefna og hafa þau í háum gæðum. Heimilt er að reisa 0,6m háan vegg við göngustíg á austurhluta lóðar, sjá uppdrátt. Ekki er heimilt að reisa sólþalla á fyrstu hæð við íbúðir, þar sem enginn sérafnotafötur er við íbúðir. Gæta skal að aðgengi allra við hönnun umferðaleiða um svæðið. Landslagshönnun skal vera heildstæð fyrir allt svæðið og unnin af landslagshönnuði í samráði við arkitekt húsanna. Leggja þarf tillögur af landslagshönnun fyrir skipulagshönnuð fyrir samþykki aðaluppdrátt. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóðinni. Allur frágangur skal að jafnaði lokið innan árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Reykjanesbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila bera að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorþbla og slökkvibla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Útfærslur bygginga:
Mikilvægt er að vanda hönnun og hafa samræmt yfirbragð til að skapa heildstæða hverfisásýnd og hafa vistvænna hönnun að leiðarljósi við val á byggingarefnum.

Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsanna. Ekki er heimilt er að fara með svalir útfyrir byggingarreit. Svalalokanir eru heimilaðar. Handrið og svalalokanir skulu vera gegnsæ og samræmd í efnisnotkun og útfærslu. Ekki er heimilt að hafa svalir á fyrstu hæð að Aðalgötu. Þakskegg, útsæðir gluggar og vindскеiðar mega ná út fyrir byggingarreit allt að 0,6 metra, svo framanlega þau séu innan lóðarmarka.

Klæðningar skulu vera samræmdar í efnisnotkun og útfærslu og samræmast staðsetningu húsanna. Gluggar íbúða skulu vera gólfsíðir eins og möguleiki er á. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg og skal brjóta upp húshliðar td. með mismunandi efnisvali, óreglulegu fyrirkomulagi glugga eða svala milli hæða. Þök skulu vera flöt með 1:40 vatnshalla. Þök fyrstu hæðar skulu vera með grænu þaki (gróður/gras). Litir skulu valdir af næmni og tillitsemi við umhverfið. Bilastæðahús skal vera með opinni kápu útváð eins og mögulegt er og vanda skal sérstaklega við hönnun allra sýnilegra útteggja bilastæðahúss. Efnisval útteggja bilastæðahúss skal vera í samræmi við efnisval húsanna.

Kóti jarðhæðar er ákveðin í samstarfi við Reykjanesbæ og aðalhönnuð. Markmið Hafa skal sama hæðarkóta á öllum sökkli eins og mögulegt er. Heimilt er að útbúa þaksvafr.

Hljóðvist í byggingum:
Visað er til reglugerðar nr. 208 um hávaða og leiða til að draga úr og koma veg fyrir hávaða. Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðahávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Á öllum íbúðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð.

Fornleifavernd:
Ekki er kunnugt um fornleifar á svæðinu, en ef þær finnast þá skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt og unnt er. Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur stöðva framkvæmdir þar til fengin er ákvörðun Minjastofnunar um framhald verksins, sjá Húsakönnun unnin í apríl 2022.

Sorp:
Sorpgeymslur skal staðsetja innanhúss og skal vera gott aðgengi að þeim. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslur í bilageymslu að því tilskyldu að hún hafi gott aðgengi utanfrá. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12 gr. byggingarreglugerðar nr. 208, með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp. Ekki er gert ráð fyrir sorpreðum eða sorpskýlum fyrir sorplát á svæðinu.

Niðurrif húsa:
Heimilt er að fjarlægja allar núverandi byggingar innan skipulagssvæðis, sjá uppdrátt.

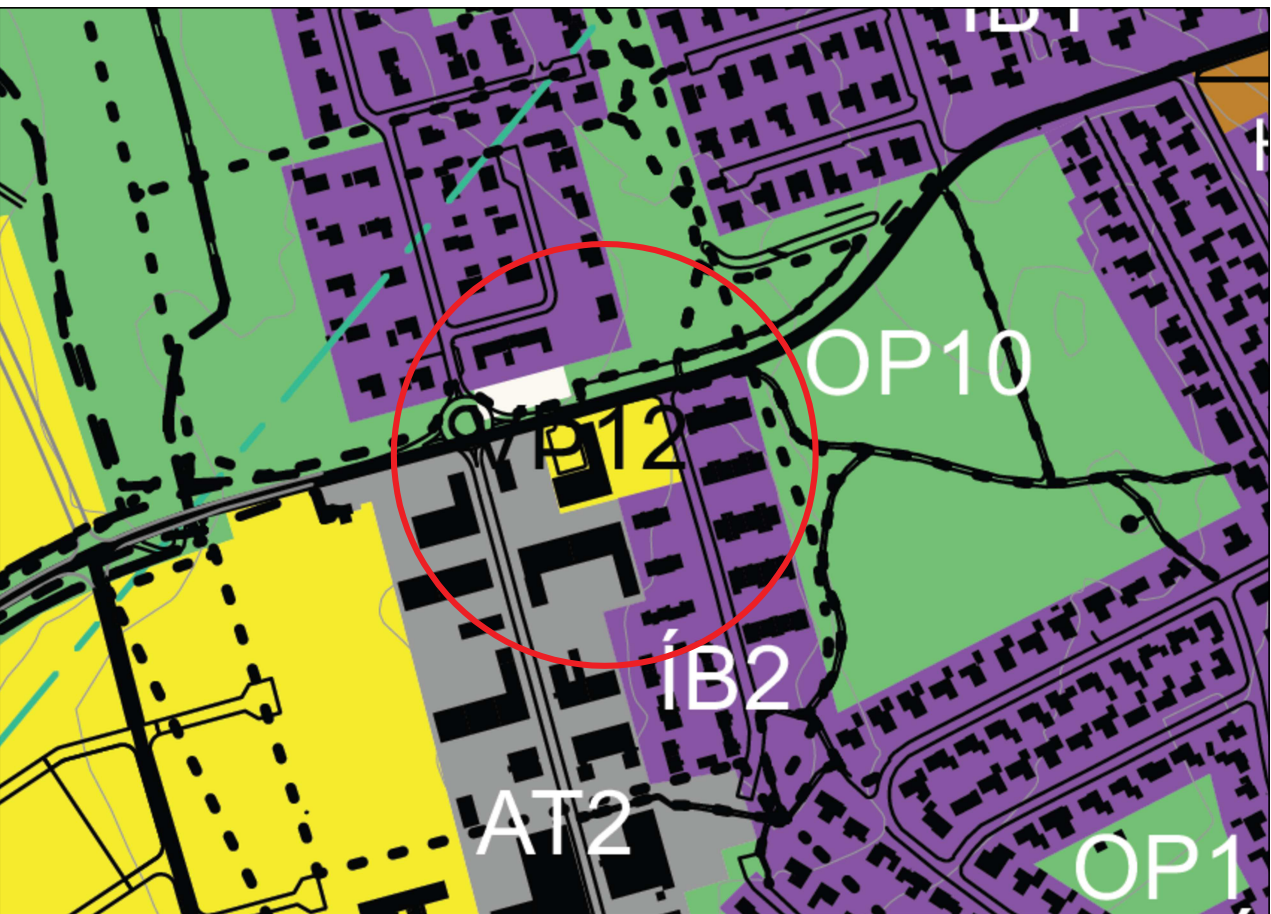
Kvaðir:
Kvöð er um almenna umferð gangandi og hjólandi um svæðið frá stofnstig við Aðalgötu og Vatnsholt, sjá uppdrátt. Kvöð er um almenna umferð um bilastæði að Aðalgötu á opnunartíma þjónustuhluta.

Lagnir:
Lagnir í bilastæðahúss skal tengja inná holræskerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

Önnur almenn ákvæði:
Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fyrir alla, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varðar úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsfrárennslí. Heimilt er að vikja allt að 0,5 metra frá hámarks hæðum bygginga á uppdráttum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Tryggt verði við útgáfu framkvæmdaleyfis að framkvæmdaaðili upplýsi með skiltum um útlits hússins, byggingartíma, framkvæmdatíma og verklok og annað sem skiptir íbúa máli.



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI 2020-2035 1



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035 1



SKÝRINGARMYNDIR



SKÝRINGARMYNDIR

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 _____ 2022.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda

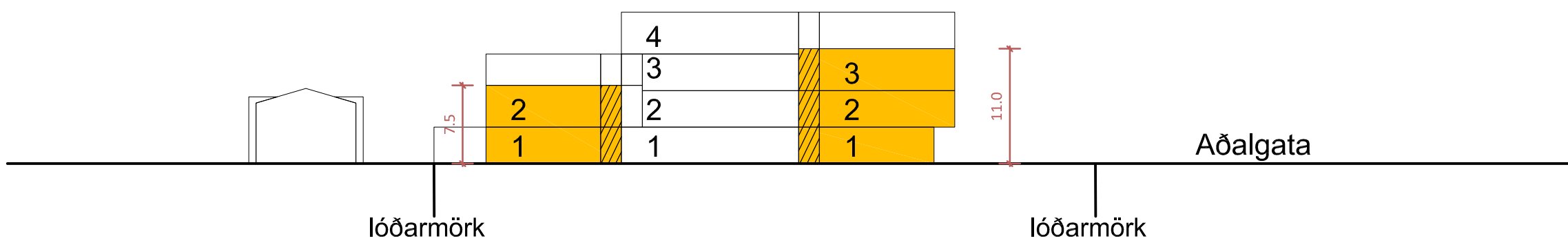
ÚTL. DAGL. TEBLSKYRNING / BREYTING SAMR. DAGL.

M.V. / 1500 12.03.2025	IÐAVELLIR 14B - VATNSHOLT 2, REYKJANESBÆR		101-01
	John Stefan Einarsson M.270976-3609 fsl JeESarkitektaur		
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
	Deiliskipulagsuppdáttur		Deiliskipulagsbreyting

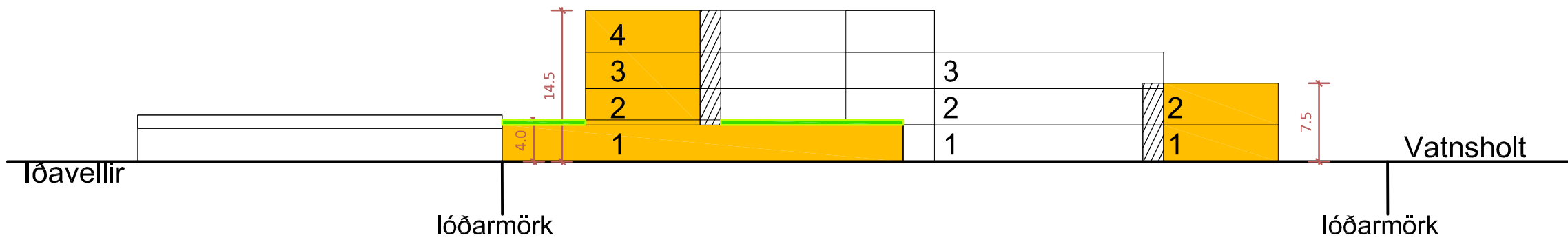
BREYTING Á DEILISKIPLAGI - IÐAVELLIR 14B OG VATNSHOLT 2 , REYKJANESBÆR



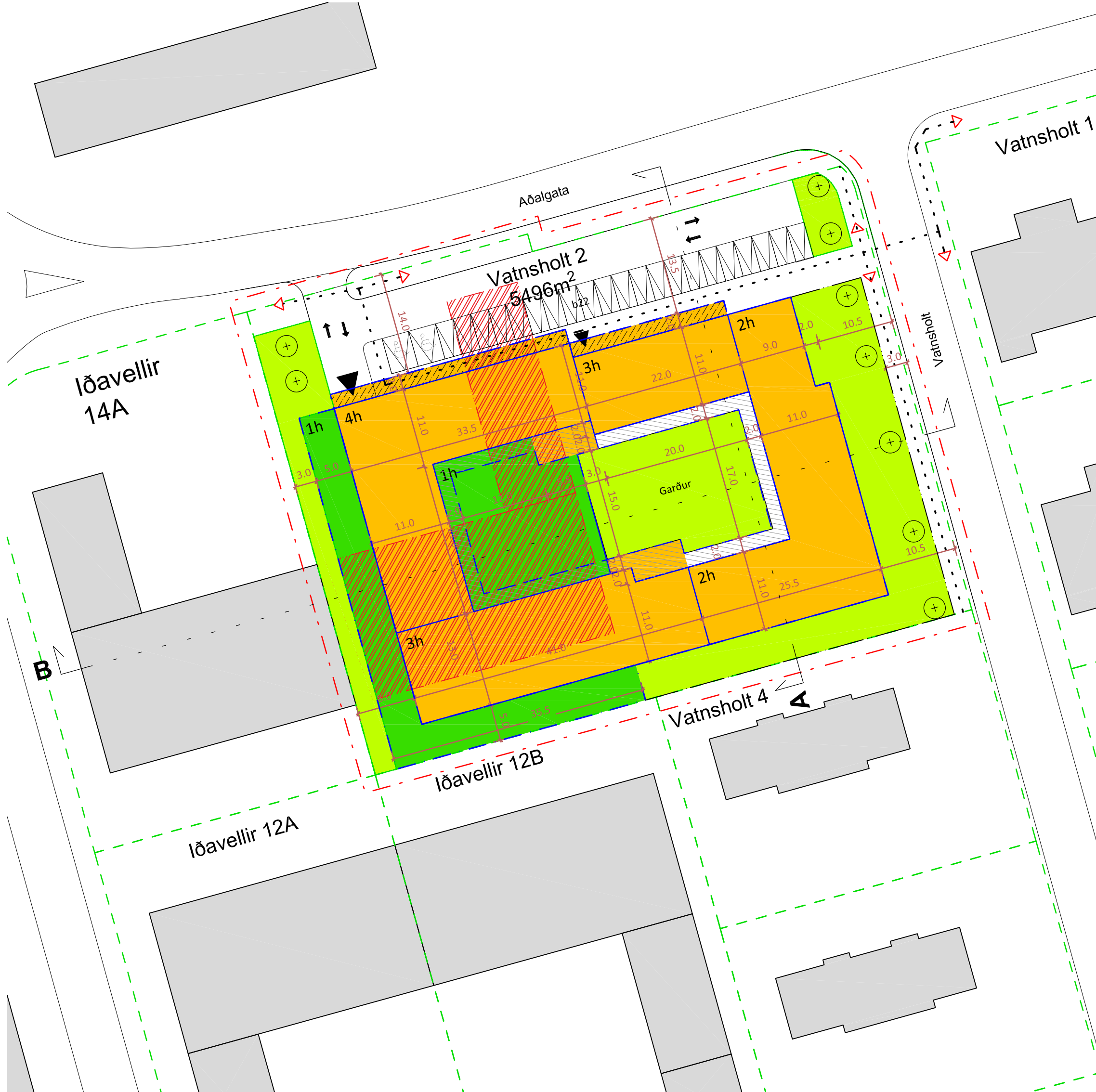
LOFTMYND - NÚVERANDI ÁSTAND



SNEIDMYND - A, EFTIR BREYTINGU, MKV. 1:500



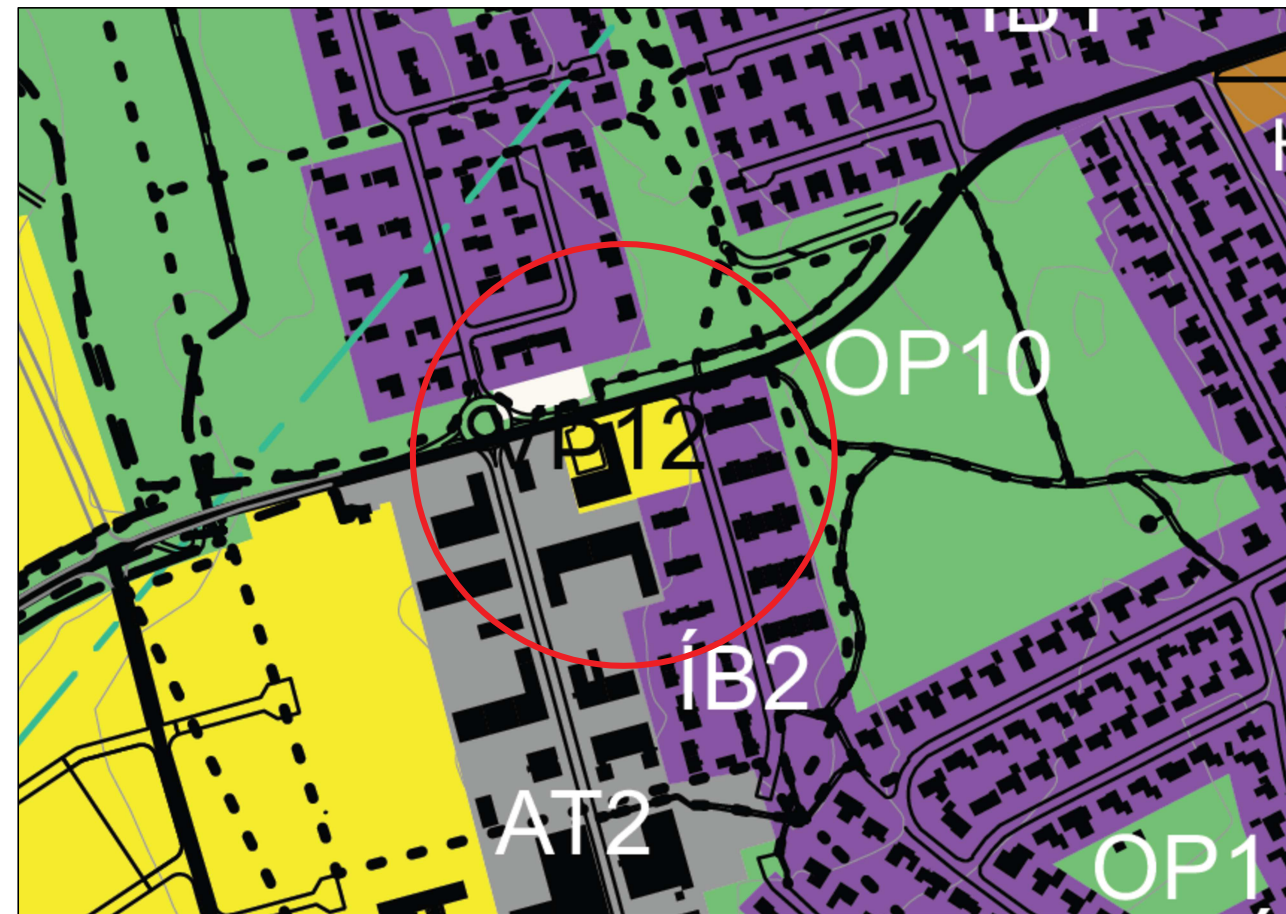
SNEIDMYND - B, EFTIR BREYTINGU, MKV. 1:500



DEILISKIPLAGSUPPDRAÐTÚR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI 2020-2035



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035

- SKÝRINGAR
- Deiliskipulagsmörk
 - Byggingarreitir
 - Lóðarmörk
 - Garðveggur, hæð 0,6
 - Kvöð um göngu- og hjólaleið
 - Byggingarreitir ofanjarðar
 - Núverandi byggingar
 - Niðurrif / Flutningur
 - Byggingarreitir - svalir/svalagangur
 - Kvöð um opið göngusvæði á fyrstu hæð
 - Þakylfirborð torf, gróður
 - Grænt svæði
 - Fjöldi hæða
 - Inngangur
 - Innkeysla bílagæmslu
 - Bílastæði
 - Gróður
 - Tré

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 _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTQ. DAGS. TEBNSKYRING / BREYTING SAMR. DAGS.