

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - BREKKUSTÍGUR 22-26 , REYKJANESBÆR

GREINAGERÐ

Almennt:
Markmið deiliskipulagstillöunnar Brekkustígur 22-26, er að þetta byggð, styrkja götumyndir svæðisins, auka gæði, stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar og skapa lifandi og fallett miðbæjarsvæði. Stærð skipulagsmarka er um 8874m2 og afmarkast af Brekkustíg, Bakkastíg og Hafnarbraut.
Í dag standa eldri fiskvinnslur, notaðar sem geymslur á lóðinni Brekkustígur 22-24 og 26. Áætlað er að umbreyta notkun úr léttrum iðnaði í íbúðarreit (miðsvæði) með fjórum stökum fjölbýlishúsum í samræmi við umhverfið. Húsin raðast á jaðar lóðar, svo hægt sé að skapa skjólgóða inngarða á milli þeirra, sem íbúar Brekkustígs geta notið. Lögð er áhersla á heildstæða götumynd og samræmi milli eldri og nýrra mannvirkja, með uppskiptingu og hámarks hæðum, í takt við núverandi hús.

Skipulagsuppdrætti er skipt niður á þrjú blöð:
-blað 101 sýnir greinagerð.
-blað 102 sýnir uppdrætti af núverandi ástandi, breytingu og sneiðmyndir.
-blað 103 sýnir skýringarmyndir í þrívídd.
-blað 104 sýnir skýringarmyndir, vindathugun.
-blað 105 sýnir skýringarmyndir, skuggavarp.

Skipulag:
Á 363. fundi Umhverfis- og skipulagsráðs, 09.05.2025, var veitt heimild til þess að vinna deiliskipulagstillögu í samvinnu við skipulagsfulltrúa.

Ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu og verður tillaga að nýju skipulagi unninn í samræmi við Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035.

Núverandi ástand:
Skipulagssvæðið er staðsett á Miðsvæði (M10) við Brekkustíg og nær yfir þrjár lóðir Brekkustíg 22-24, DRE-215 og 26. Í dag eru eldri fiskvinnslur, notaðar sem geymslur á Brekkustíg 22-24 og 26, stærð B22-24 er 3489m2 og B26 4875m2. Lóð DRE-215 er dreifistöð, stærð 119m2. Heildarstærð núverandi lóða er 8483m2. Aðkoma lóðanna er frá Brekkustíg og Bakkastíg.

M10 skv. aðalskipulagi segir: "Gert er ráð fyrir möguleika á íbúðum, þriggja til fimm hæða byggð og verði bilastæðum komið fyrir í bilageymslu að hluta. Göturými verði gert til góða. Mikilvægt er að atvinnustarfssemi og íbúðarbyggð á efri hæðum geti farið saman. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð."

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.

Lögð er rík áhersla að styrkja hverfismynd Vatnsnes, með stakstæðum byggingum sem móta sig að núverandi byggð í hæðum og byggingalínum og raða sér um skjólgóða inngarða með göngustígum um lóðina að aðliggjandi svæðum.

Skilmálar - Almennir skilmálar:

Lagt er upp með húsabyrpingu sem samanstendur af fjórum, þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum með bilageymslu undir inngarði. Heildarfjöldi íbúða er um 120 íbúðir, í mismunandi stærðum frá 60m2 að 120m2, með samtengan bilakjallara. Íbúðarstærðir skulu vera fjölbreyttar eins og mögulegt er og bjóða uppá íbúðir sem henta einstaklingum eins fjölskyldum. Meirihluti bilstæða verður í bilakjallara, annars gestastæði ofanjarðar, gert er ráð fyrir 1,5 bilastæði á íbúð. Heildar byggingarmagn ofanjarðar er um 12530m2, á 8874m2 lóð (áður 8483m2), með nýtingarhlutfalli ofanjarðar 1.42N. Kjallari (bilageymsla/geymslur) er um 6750m2. Heildar nýtingarhutfall ofan og neðanjarðar 2,17N. Sjá sérskilmála og uppdrátt.

Hámarks hæð húsa frá gólfkóta 1.hæðar er,
hús A, H=10,0m
hús B, H=13,0m
hús C, H=13,0m
hús D, H=13,0m
Heimilt að hafa hæð bilakjallara allt að 1,15m yfir aðliggjandi gangstéttum. Sjá skipulagsuppdrátt fyrir nánari upplístun á hámarkshæðum.

Lóðir:
Skipulagssvæðið nær yfir þrjár lóðir Brekkustíg 22-24, DRE-215 og 26. Heildarstærð núverandi lóða er 8483m2. Ný sameinuð lóð Brekkustígur 22-26, stækkar til austurs (1,0m) og vesturs (1,0m), þannig að bilastæði og stígar nálist innan lóðar með heildarstærð 8874m2. Gert er ráð fyrir allt að 9,0m að gagnstæðum lóðarmörkum á Brekkustíg og 7,0m á Bakkastíg.

Samgöngur:

Gert er ráð fyrir megin aðkomu að svæðinu um Bakkastíg frá Hafnarbraut eða lðjustíg. Frá Bakkastíg eru fjórar innkeyrslur í stakstæða bilastæðakjallara undir húsunum. Göngustigar eru um alla lóðinni og milli húsa um inngarða með kvð um aðgengi almennings um skipulagssvæðið. Bilastæði eru staðsett innan lóðar við Bakkastíg og í bilakjallara. Gert er ráð fyrir 1,5 bilastæði á íbúð, meirihluti bilastæða er staðsettur í bilakjallara. Skoða þarf með Reykjanesbæ framtíðatengingar göngu- og hjólastiga utan svæðisins, til þess að skapa gott flæði um og við nágrennið. Áhrif umferðar vegna íbúðarbyggðar er áætluð léttvæg, þar sem upprunalega var gert ráð fyrir mikilli umferð stærri okutækja um svæðið, auk þess er svæðið í góðum tengslum við helstu umferðaaðar Reykjanesbæjar.

Landslags:

Leggja skal ríka áherslu á landslaghönnun á svæðinu í samræmi við staðsetningu þess við ströndina. Gera skal ráð fyrir trjám og öðrum gróðri við allar teningar að inngarða milli húsanna við Bakkastíg, sem hluti af grænni götumynd. Milli húsa og um lóðina er lagt upp með stígum, setubekkjum, góðri lýsingu og gróðri sem endurspeglar umhverfið. Hæðarmunur frá Brekkustíg, skal vera leystur með stoðvegg. Ekki er heimilt að fara með stoðvegg hærri en 15cm ofan gólfkóta íbúða og skal unnið úr fallhaettu með gegnsæu handriði og gróðurbeðum. Vanda skal sérstaklega við val allra yfirborðefna. Gæta skal að aðgengi allra við hönnun umferðaleiða um svæðið. Landslagshönnun skal vera heildstæð fyrir allt svæðið og unnin af sama landslagshönnuðinum í samræði við arkitekt húsanna. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð inni. 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 líðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila bera að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Útfærslur bygginga:

Mikilvægt er að vanda hönnun og hafa samræmt yfirbragð til að skapa heildstæða hverfisáýnd og hafa vistvænna hönnun að leiðarljósi við val á byggingarefnum. Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsanna.

Byggingarlína við Bakkstíg er bindandi. Séreignasvæði fyrstu hæðar er að sömu stærð og svalir efri hæða, óheimilt er að reisa girðingar eða sjálfstæða skjólveggi, nema þeir séu í samræmi við efri hæðir. Svalalokanir eru heimilaðar. Handrið, svalalokanir og skjólveggir skulu vera gegnsæ og samræmd í efnisnotkun og útfærslu. Svalangangar eru ekki heimilaðir á húshlið að Bakkastíg, aðeins í inngörðum. Þakskegg, útstæðir gluggar og vindskelðar mega ná út fyrir byggingarreit allt að 0,6 metra og skyggni við innganga mega ná 2.5m útfyrir byggingarreit, svo framanlega þau séu innan lóðarmarka.

Klæðningar skulu vera samræmdar í efnisnotkun og útfærslu fyrir allt svæðið og hafa nátturlega áýnd sem samræmist staðsetningu húsanna. Gluggar íbúða skulu vera gólfstír eins og möguleiki er á. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitán samfelldan vegg og skal brjóta upp húshliðar td. með mismunandi efnisvali, litum, óreglulegu fyrirkomulagi glugga eða svala. Útstæðir byggingarhlutar að Bakkastíg má breyta í breidd (ekki dýpt) um 1m útfyrir byggingarreit, í samræmi við innra skipulag íbúða, án þess að breyta skipulagi. Þakform er flatt með lámarkshalla 1:40. Þaksvalir eru heimilaðar og teljast handrið ekki til hámarkshæðar. Litir skulu valdir af næmni og tillitsemi við umhverfið. Bilageymslur ofanjarðar skulu vera með opinni kápu útávið eins og mögulegt er og vanda skal sérstaklega við hönnun allra sýnilegra útvegga bilageymslu. Efnisval útvegga bilageymslu skal vera í samræmi við efnisval húsanna.

Hljóðvist í byggingum:

Vísar er til reglugerðar nr. ⁷²⁴/₂₀₀₈ 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 innanhús. 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 og huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs .

Áfangaskiping:

Gert er ráð fyrir að hægt sé að skipta uppbyggingu svæðisins í nokkra áfanga. Áætlað er að uppbygging verði frá suðurenda til norðurs. Staðsetning innkeyrsla bilageymslu og húsa gera ráð fyrir mismunandi möguleikum.

Fornleifarvernd:

Ekki er kunnugt um fornleifar á svæðinu, en ef þær finnast þá skal skýra Minjarstofnun 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 Minjarstofnunar um framhald verksins, sjá Húsakönnun unnin 2025.

Sorp:

Sorpgeymslur skal staðsetja innanhúss eða í djúpgámum innan lóðar við lóðarmörk og skal vera gott aðgengi að þeim. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12 gr. byggingarreglugerðar nr. ⁴⁰⁵/₂₀₁₂, með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp.

Niðurrif húsa:

Heimilt er að fjarlægja allar núverandi byggingar innan skipulagssvæðis, sjá uppdrátt, núverandi ástand og tillögu.

Kvaðir:

Kvöð er um almenna umferð gangandi um svæðið, leiksvæði í miðjum inngarði, gróður við Bakkastíg og aðgengi að dreifistöð, sjá uppdrátt.

Dreifistöðvar:

Dreifistöð DRE-215 er staðsett innan skipulagssvæðis og verður færð syðst á lóð Brekkustígur 22-26. Klæðning og frágangur skal vera í samræmi við hönnun fjölbýlishúsa og falla vel að svæðinu, þannig lítið beri á. Öll framkvæmd við dreifistöð, skal vera unnin í samræði við HS veitur. Kvöð er um aðgengi að stöðinni og lögnum á vegum HS veitna. Hámarkshæð frá innkomuhæð er 2,7m. Sjá umsögn HS veitna

Vindvarnir:

Gera skal sérstaklega ráð fyrir háum og þéttum gróðri við innkomuleiðir að inngarði og í inngarðinum sjálfum, án þess að valda skuggavarpi að nærliggjandi íbúðum. Heimilt er að notast við gegnsæjar vindgrindur milli húsa að Bakkastíg, svo framanlega að þær skerði ekki gönguleiðir og eru hannaðar í samræmi við húsin.

Lagnir:

Lagnir í bilageymslukjöllurum og niðurföll fyrir framan bilageymslur skal tengja inná holræsakerfið 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 lög्न fyrir regnvatnsfrárrennslí. Heimilt er að vikja allt að 0,5 metra frá hámarkshæðum bygginga á uppdráttum, ef hækkun er rökstudd, vegna tæknilegra þátta, án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Tryggt verði við útgáfu framkvæmdaleyfis að framkvæmdaðili upplýsi með skiltum um útlits hússins, byggingartíma, framkvæmdatíma og verklok og annað sem skiptir íbúa máli.

Sérskilmálar:

Hús A:

Hámark þrjár hæðir og kjallari. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=10,0m. Sérafnotafloður 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Þakform skal vera flatt með lámarkshalla 1:40 skv. uppdrætti. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 2435m2.

Hús B:

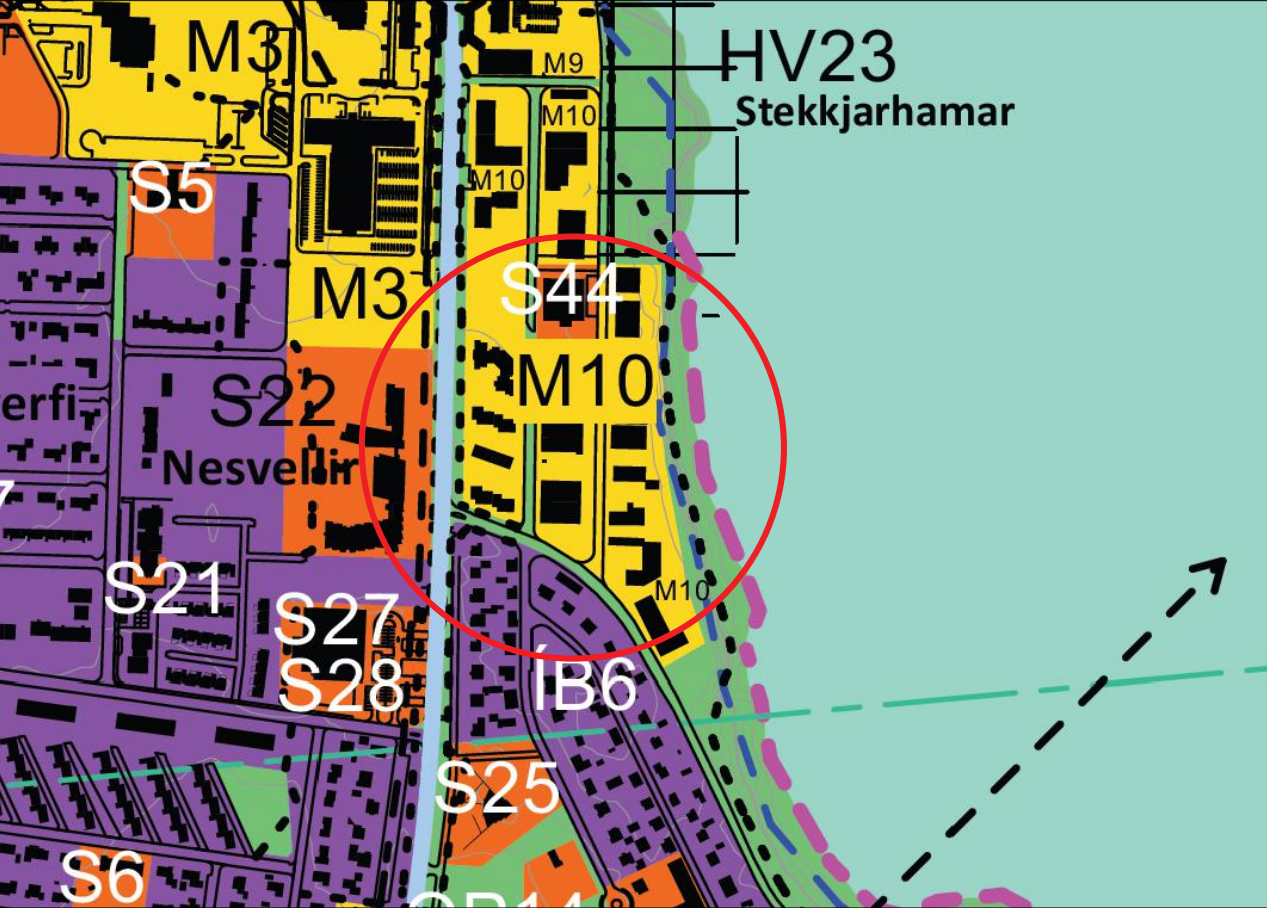
Hámark þrjár hæðir og kjallari. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=13,0m. Sérafnotafloður 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Þakform skal vera flatt með lámarkshalla 1:40 skv. uppdrætti. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 3365m2.

Hús C:

Hámark þrjár hæðir og kjallari. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=13,0m. Sérafnotafloður 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Þakform skal vera flatt með lámarkshalla 1:40 skv. uppdrætti. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 3365m2.

Hús D:

Hámark þrjár hæðir og kjallari. Hámarks hæð húss frá gólfkóta 1.hæðar er MK=13,0m. Sérafnotafloður 1.hæðar skal vera í samræmi við stærð svala efri hæða. Þakform skal vera flatt með lámarkshalla 1:40 skv. uppdrætti. Hámarks brúttóstærð ofanjarðar er 3365m2.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035



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

ÚTG. DAGI. TÍÐNÍ SKYRING / BREYTING. SÁMB. DAGI.

MKV / - 28.05.2025	Brekustígur 22-26, 260 Reykjanesbær			101-01
	Jón Steinn Einarsson KL270976-3609 fsi JeES arkitektur			
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
	Deiliskipulagsuppdráttur		Deiliskipulagsbreyting	

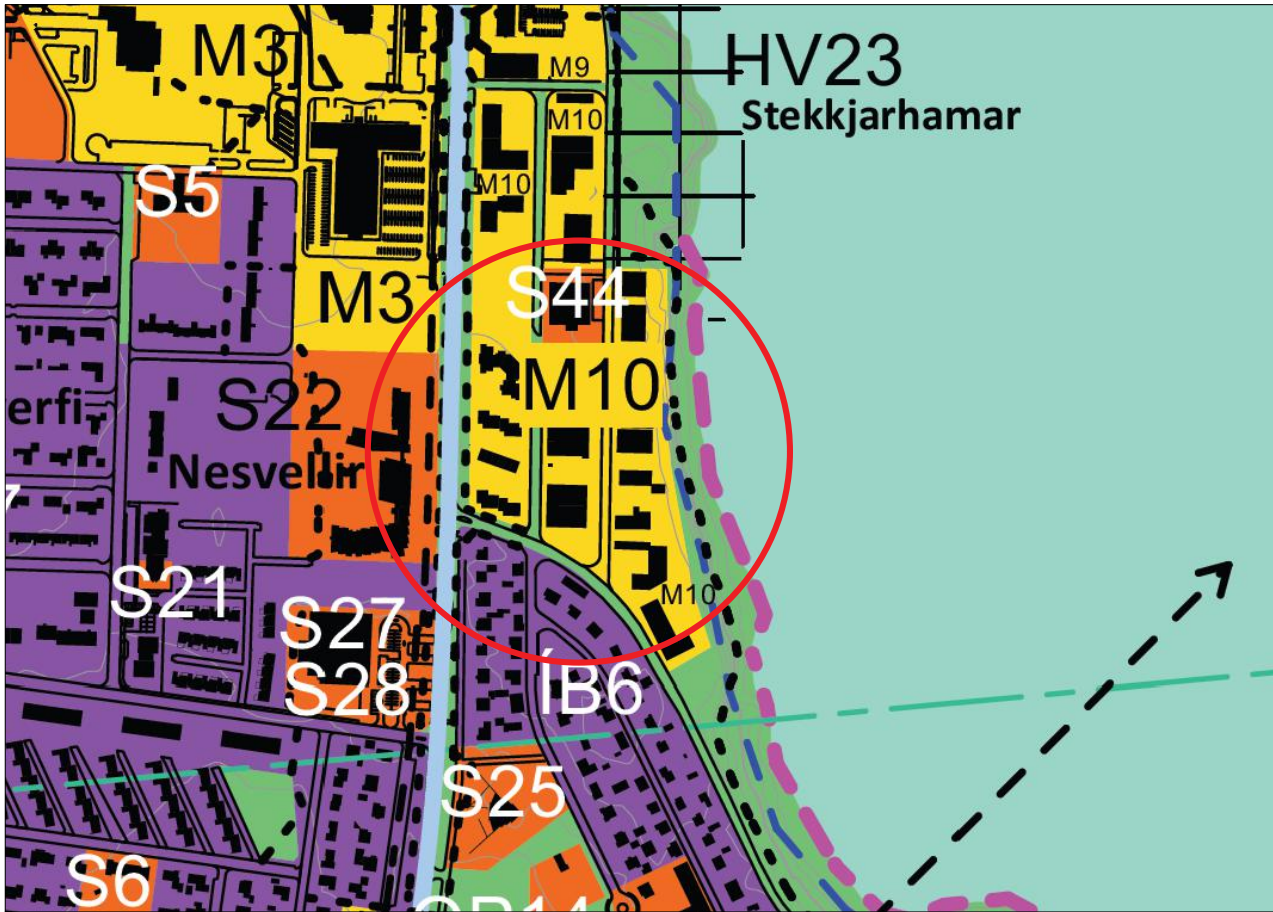
TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - BREKKUSTÍGUR 22-26 , REYKJANESBÆR



LOFTMYND - NÚVERANDI ÁSTAND
MKV. 1:1000



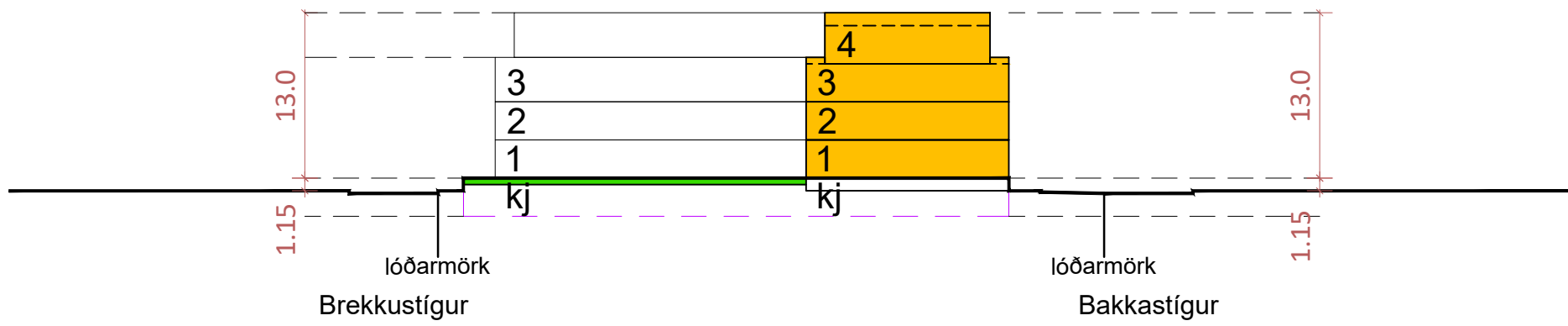
DEILISKIPLAGSUPPDRAÐTÚR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:1000



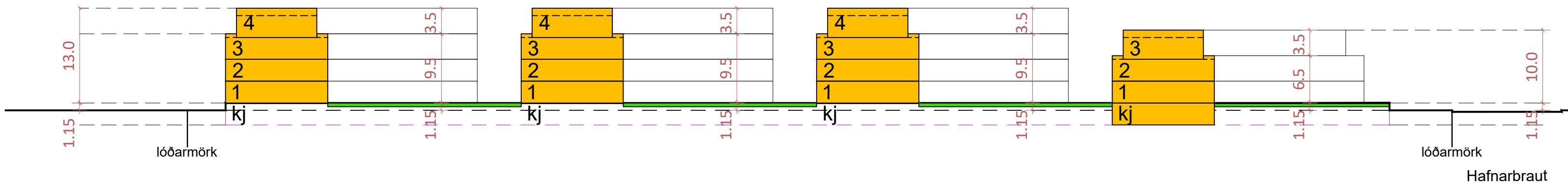
HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara
- Bindandi byggingarlína
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Kvöð um göngu- og hjólaleið
- Handrið, hámarks hæð 1,15m frá gólfketa íbúða
- Ný byggingar, ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Niðurrif / Flutningur
- Kvöð um leiksvæði á fyrstu hæð
- Grænt svæði
- Þakfiriborð torf, gróður
- Fjöldi hæða
- Inngangur
- Innkeyrsla bílagæmslu
- Staðsetning stiga- og lyftukjarna
- Kvöð um gróður
- Bilastæði ofanjarðar



SNEIDMYND - A, EFTIR BREYTINGU
MKV. 1:500



SNEIDMYND - B, EFTIR BREYTINGU
MKV. 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGI: _____ TEIKN. SKÝRING / BREYTING: _____ SAMB. DAGI: _____

Brekkustígur 22-26, 260 Reykjanessbær		102-01
MKV. 1:1000, 1:500 28.05.2025		
Jón Steinar Einarsson KL 270976-3609 fsi		
A1	Höfnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
Deiliskipulagsuppdrahtur, Sneiðmyndir, Núverandi ástand		Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsbreyting

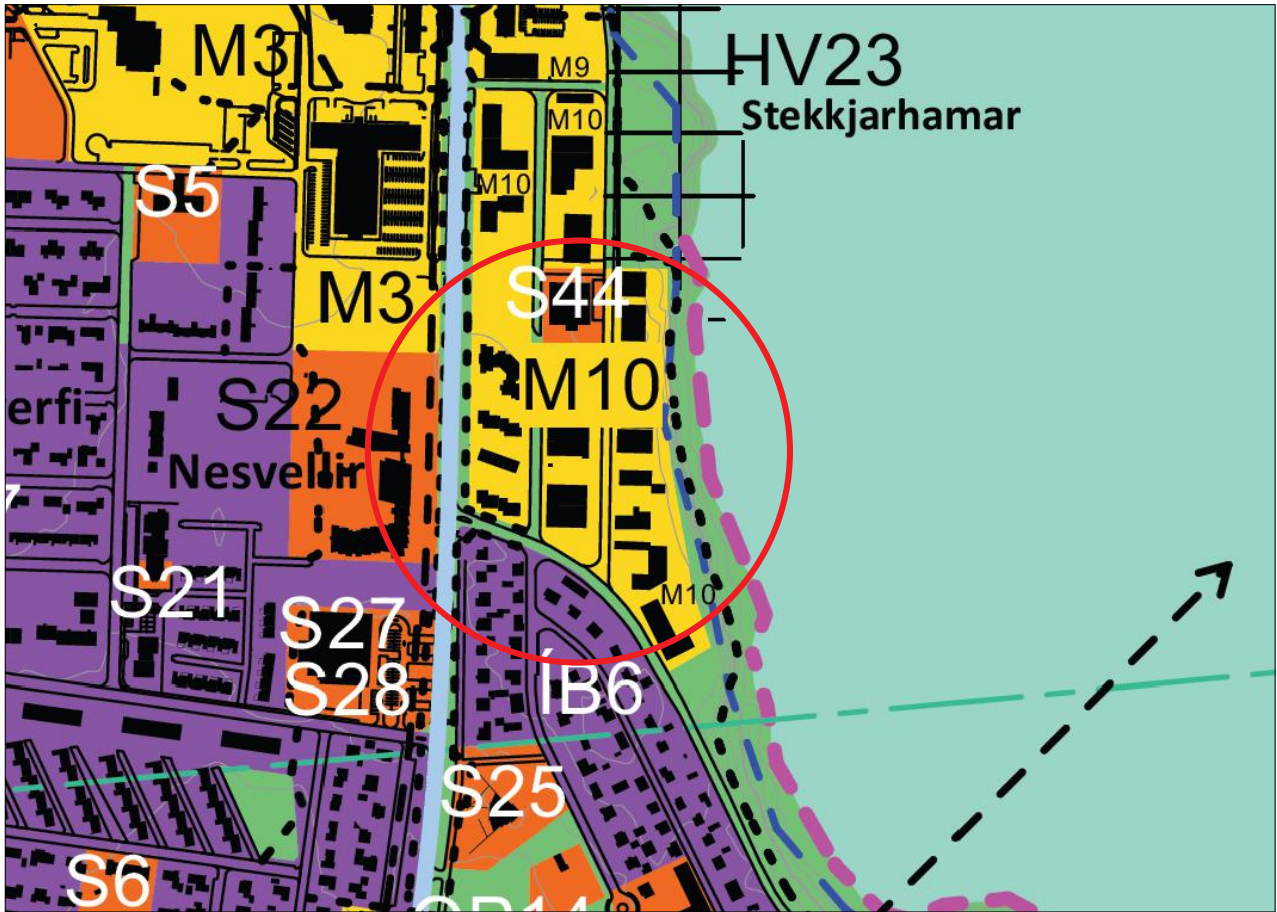
TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - BREKKUSTÍGUR 22-26 , REYKJANESBÆR



Skýringamynd - suðvesturhlíð svæðisins



Skýringamynd -



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035



Skýringamynd - norðvesturhlíð svæðisins



Skýringamynd - norðausturhlíð svæðisins



Skýringamynd - norðvesturhlíð svæðisins



Skýringamynd - norðausturhlíð svæðisins

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

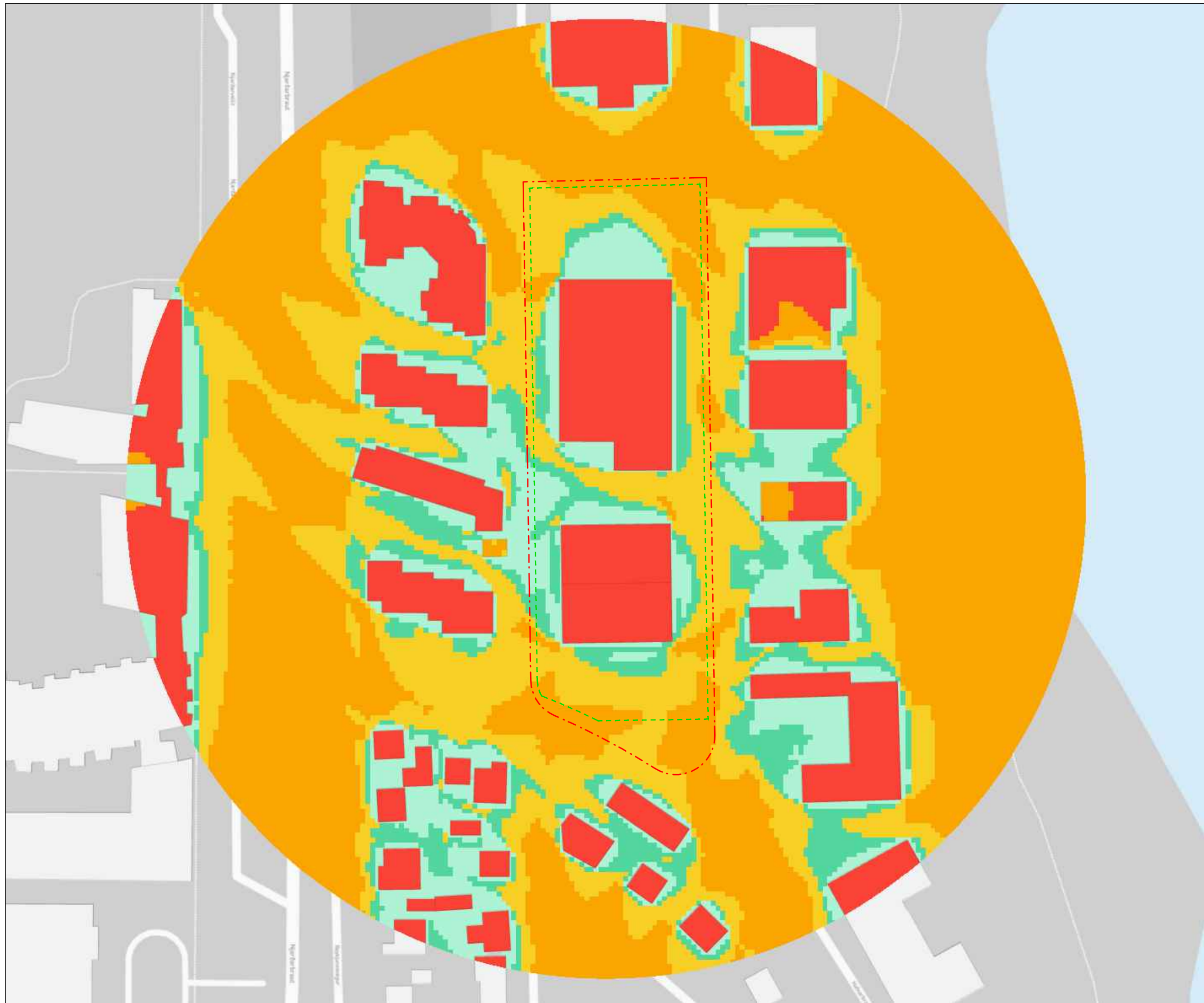
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGI. TEIKN. SKÝRING / Breyting. SÁMB. DAGI.

MKV. / - 28.05.2025	Brekkustígur 22-26, 260 Reykjaneshar		103-01
	Jón Steinar Einarsson KL 270976-3609 fsi		JeESarkitektar
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Hnitakerfi: ISN 93
	Skýringarmyndir		Deiliskipulagsbreyting

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - BREKKUSTÍGUR 22-26 , REYKJANESBÆR

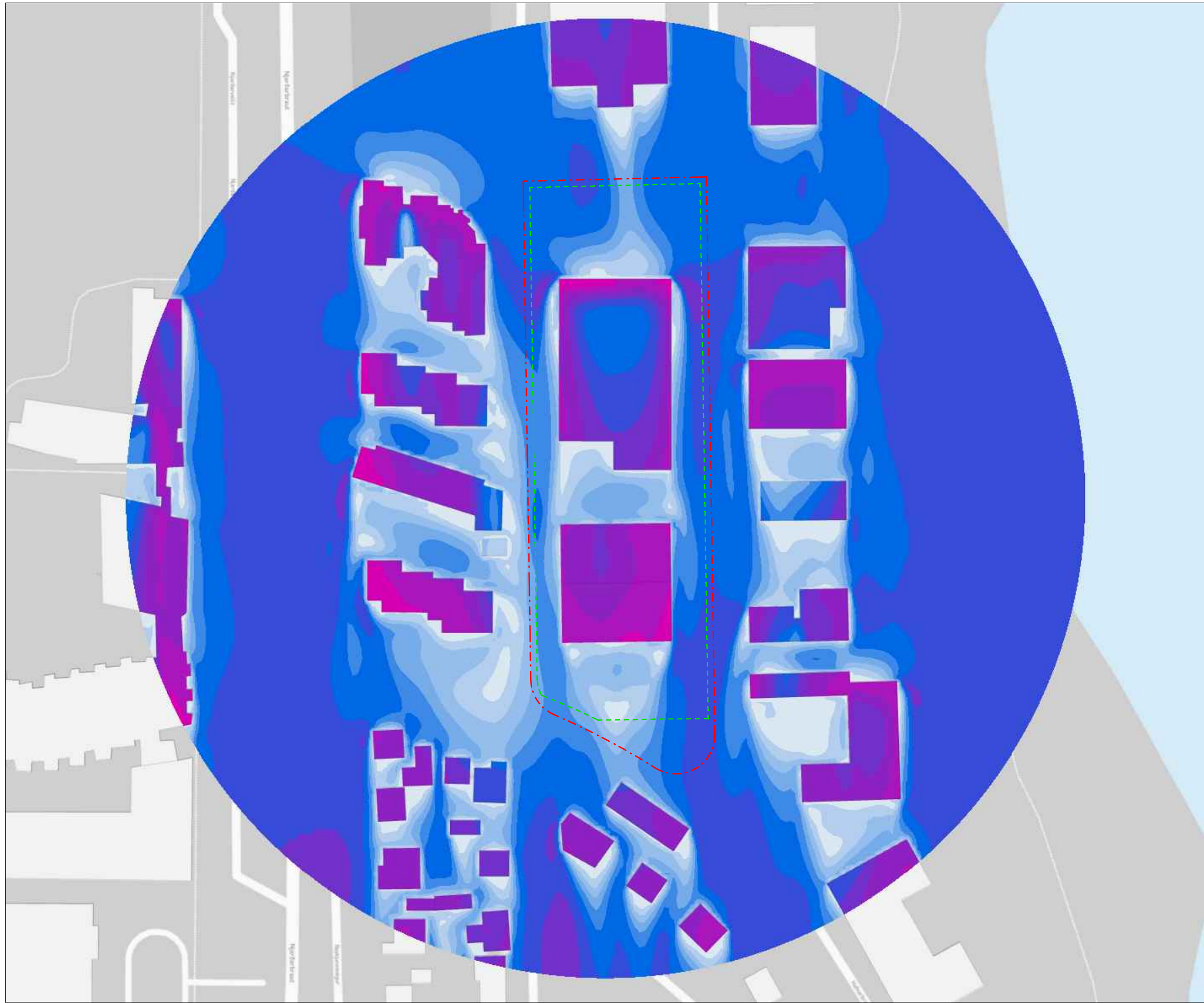
vindútreikningar - áætlað



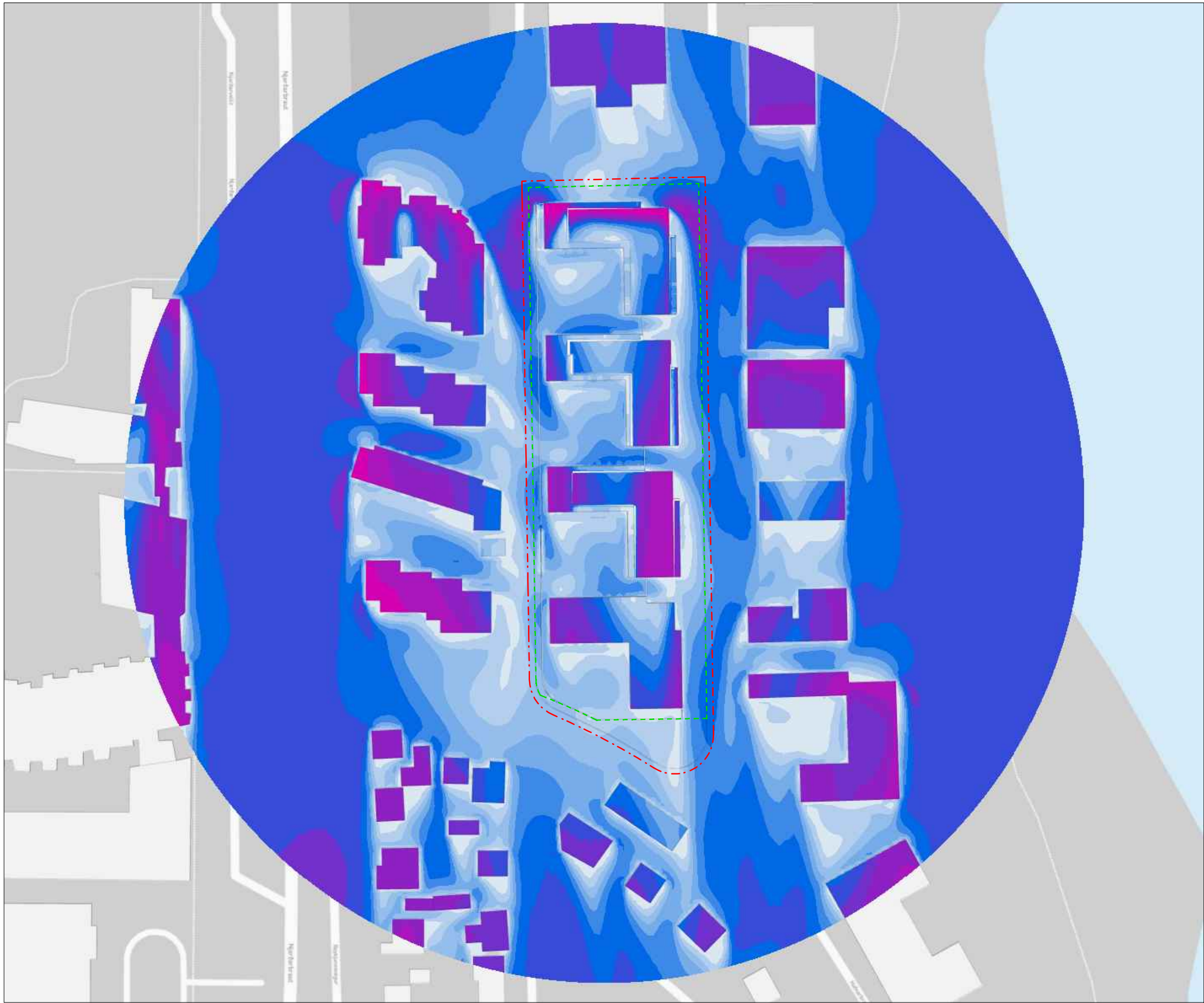
Vindmæling, allar áttir, núverandi - "Comfort-NEN 8100"



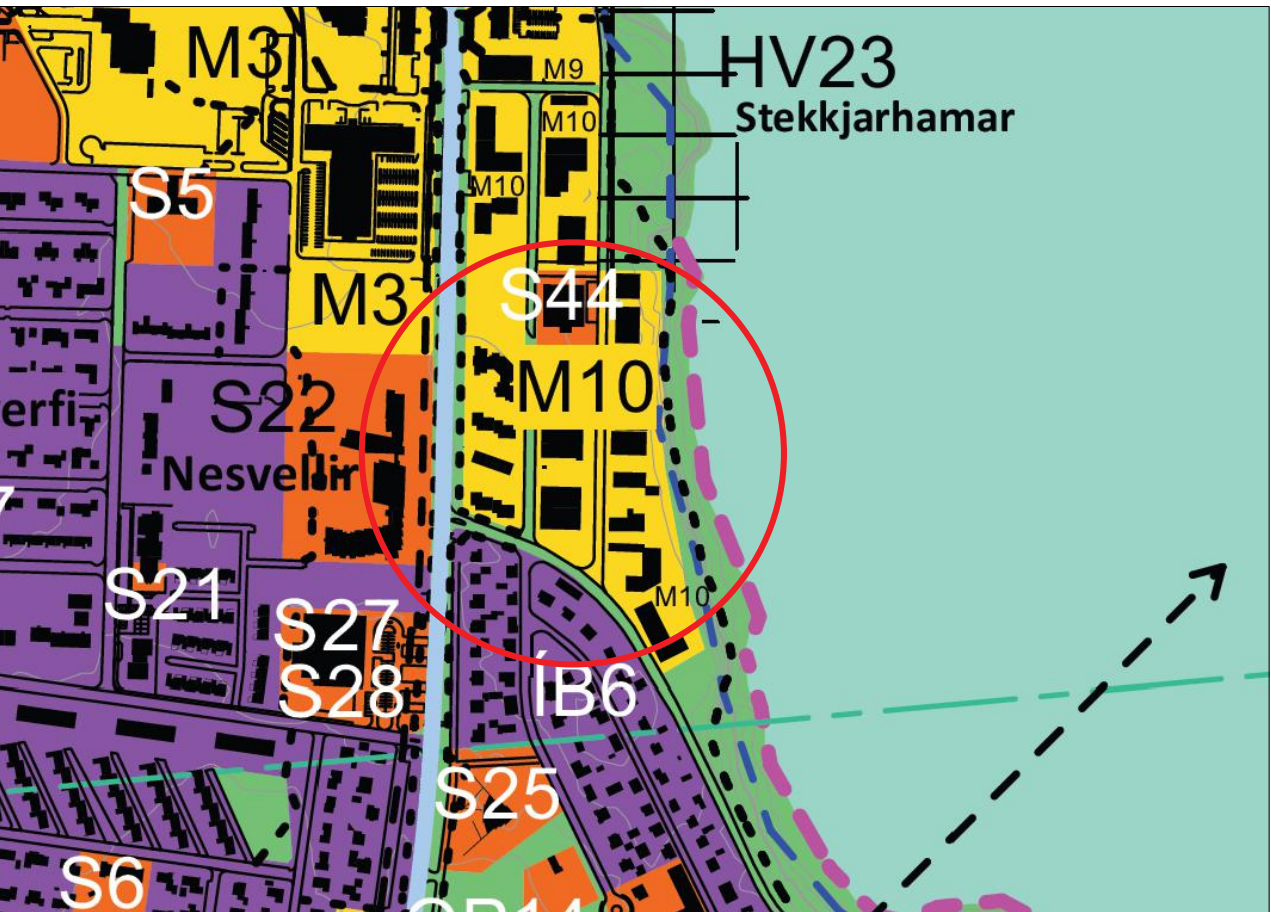
Vindmæling, allar áttir, ný - "Comfort-NEN 8100"



Vindmæling, suðausturátt (5m/sec) - núverandi

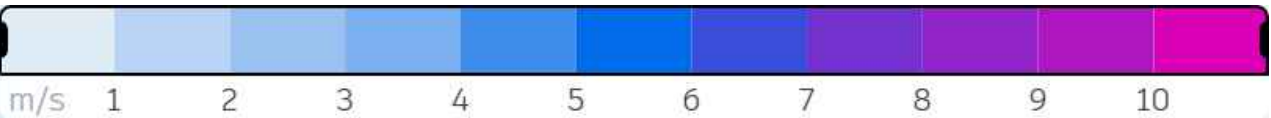


Vindmæling, suðausturátt (10m/sec) - ný



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

Skýringar:



Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGI: _____ TEIKN. SKÝRING / Breyting: _____ SAMB. DAGI: _____

MKV. / - 28.05.2025	Brekkustígur 22-26, 260 Reykjanesbær			104-01	
	Jón Stefán Einarsson KL270976-3609 fsi			JeES arkitektar	
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF		Hnitakerfi: ISN 93
	Vindútreikningar		Deiliskipulagsbreyting		

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPLAGI - BREKKUSTÍGUR 22-26 , REYKJANESBÆR

skuggavarp - áætlað



21. júní, 09:00



21. júní, 12:00



21. júní, 15:00



21. júní, 18:00



21. sept, 09:00



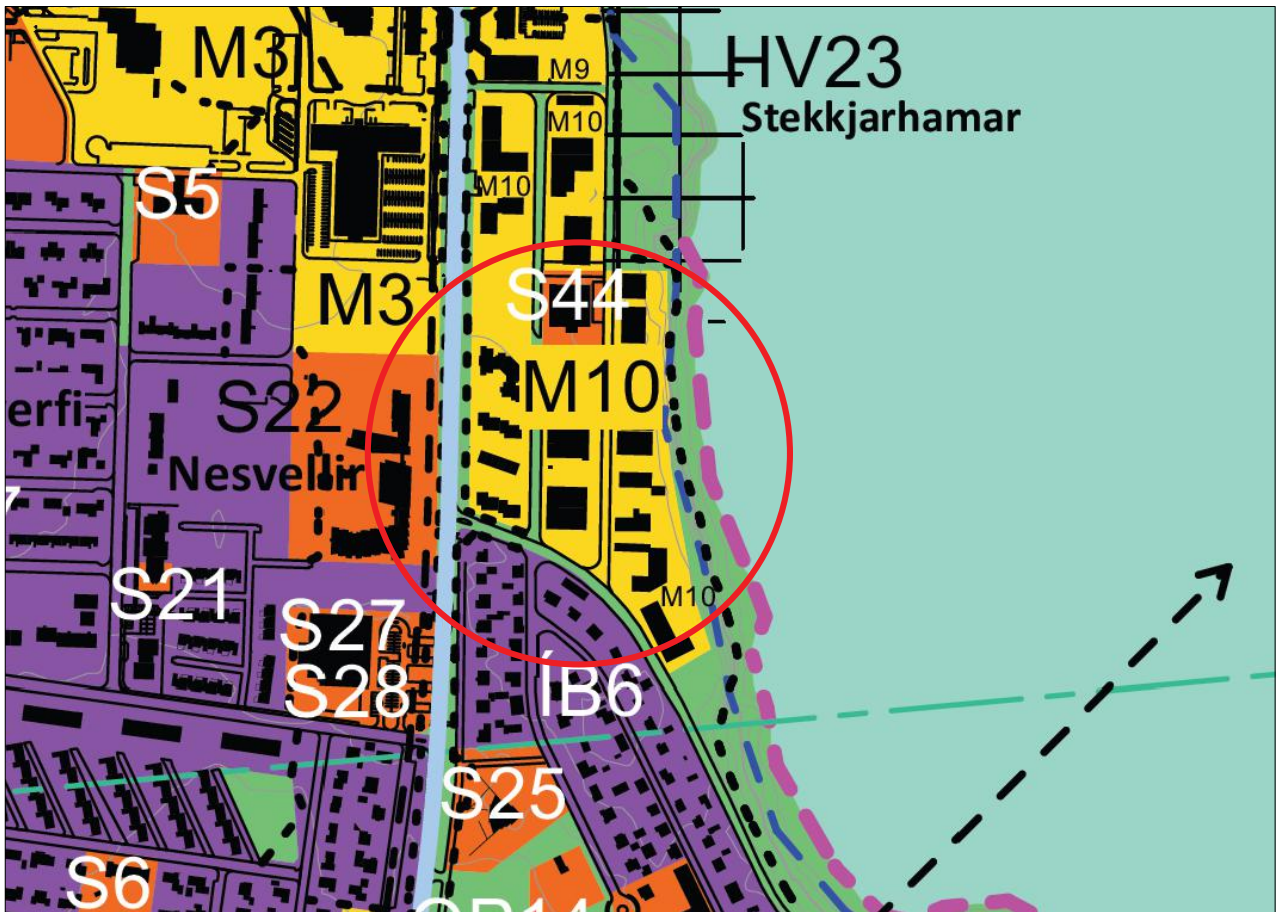
21. sept, 12:00



21. sept, 15:00



21. sept, 18:00



HLUTI ÚR GILDANDI ADALSKIPLAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2025.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGS: _____ TEIÐSKYRING / Breyting: _____ SAMB. DAGS: _____

MKV. / - 28.05.2025	Brekkustígur 22-26, 260 Reykjaneshar		105-01
	Jón Steinar Einarsson KL270976-3609 fsi		JeES arkitektar
	A1	Hönnun: JSE, MJK	Hritakerfi: ISGRÁF
	Skuggavarp		Deiliskipulagsbreyting