

GRÓFIN OG BERGIÐ - DEILISKIPULAGSBREYTING

Greinargerð



02.05.2024

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og
í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti
til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppráttur.



Efnisyfirlit

SAMÞYKKTIR	2
1 Inngangur	4
1.1 Almennt	4
1.2 Deiliskipulag og gögn	5
2 Forsendur	8
2.1 Umhverfi og staðhættir.....	8
2.2 Veðurfar.....	8
2.3 Minjar	8
2.4 Samgöngur	8
2.5 Veitur og lagnir	8
3 Tengsl við aðrar áætlanir	9
3.1 Landsskipulagsstefna	9
3.2 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035.....	9
3.3 Gildandi deiliskipulagsáætlanir.....	10
4 Almennir skilmálar.....	12
4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur.....	12
4.2 Hafnarsvæði.....	15
4.3 Náttúruvá og loftslagsbreytingar	18
4.4 Samgöngur	18
4.5 Hljóðvist.....	20
4.6 Gróður	20
4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn	20
4.8 Dreifistöðvar rafmagns	21

4.9 Byggingar og lóðir	21
4.10 Samantekt úr kafla 4.....	24
5 Sérákvæði:.....	28
5.1 Lóð B.....	30
5.2 Lóð C.....	34
5.3 Dreifistöð rafmagns	38
6 Samantekt umhverfismats	39
7 Skipulagsferli og samráð	43
7.1 Umsagnaraðilar	43
8 Skipulagsuppdráttur.....	44



1 Inngangur

1.1 Almennt

Um er að ræða greinargerð fyrir breytingu á deiliskipulaginu Grófin og Bergið, samþykkt í bæjarstjórn 3. júní 2014. Svæðið er innan skilgreinds miðsvæðis M1 í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035.

Núverandi deiliskipulag nær yfir tvö svæði, þ.e. svæði 1, Miðsvæði, og svæði 2, Bergið. Þessi deiliskipulagsbreyting á við um hluta af svæði 1. Skipulagssvæðið er u.þ.b. 1.7 ha að stærð og afmarkast af Bakkavegi í norðri, Bergvegi í vestri, Duusgötu í suðri og Duushúsi í austri.

Í gildandi deiliskipulagi er svæðinu sem breytingin nær til skipt upp í 8 lóðir sem hýsa að mestu leyti sérværslun, veitingastarfsemi og þjónustu ásamt hóteli og fjölbýlishúsi. Gert er ráð fyrir stækkun hafnarinnar upp að Bergvegi með mögulegri tengingu með göngubrú.

1.1.1 Markmið deiliskipulagsbreytingar

Með breytingunni er komið til móts við breyttar forsendur um nýtingu svæðisins við endurskoðun aðalskipulags. Þar má m.a. nefna breytingu á stærð smábátahafnar og flokkun svæðisins.

Í deiliskipulagstillögunni er leitast við að skapa lifandi og spennandi íbúabyggð sem fellur vel að nærliggjandi byggð og er í góðum tengslum við sjóinn. Lögð er áhersla á að búa til skemmtilegt svæði bæði fyrir íbúa og gesti bæjarins með fjölbreyttum dvalarsvæðum og góðum tengingum við miðbæinn.

Í gildandi deiliskipulagi er svæðinu sem þessi breyting nær til skipt upp í 8 lóðir, lóðir B, C, D, E, F, G, H og I. Lóð A helst óbreytt. Í breyttu deiliskipulagi falla lóðarmörk niður og svæðinu skipt upp í 2 lóðir, B og C. Á lóð B er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum, bílastæðum á yfirborði og þjónusturýmum við höfnina. Á lóð C er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum, bílakjallara og þjónusturýmum. Ekki er gert ráð fyrir stækkun hafnarinnar líkt og í núverandi skipulagi, hafnarkanturinn helst óbreyttur fyrir löndun og aðra starfsemi hafnarinnar.

Í deiliskipulaginu eru skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður er grunnur að vönduðum frágangi byggðar og umhverfis innan skipulagssvæðisins.

Helstu breytingar:

- *Lóðarmörkum breytt og svæðinu skipt upp í tvær lóðir*



- *Byggingarreitum fjölgað*
- *Bílastæðakjallara komið fyrir á syðri lóð*
- *Afmörkun smábátahafnar breytt*
- *Breytingar á skilmálum*

1.2 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á einum deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

1.2.1 Hönnun og upprættir

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu.

1.2.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, hæðarkóta lands og bygginga, staðsetningu lagna, ásamt öðrum kvöðum sem kunna að gilda s.s. fjölda bílastæða o.þ.h. Viðmið fyrir hæðarkóta bygginga er gólfkóti 1. hæðar.

Mæli- og hæðarblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Við gerð hönnunargagna geta fyrrgreind atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk.

1.2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Byggingar eru alla jafna þriggja til fjögurra hæða ásamt tengibyggingum á einni til tveimur hæðum.

1.2.4 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga (a og b rýma) á lóð og flatarmáls lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.



1.2.5 Byggingaráform

Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í byggingaráformum skal sýna svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari.





Skýringarmynd sem sýnir svæðið sem breytingin nær til.

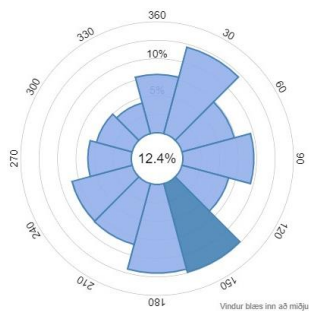
2 Forsendur

2.1 Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæðið er u.þ.b. 1.7 ha að stærð og liggur lægst við höfnina en rís frá höfn til suð-vesturs um allt að 7 metra. Svæðið er að mestu óbyggt, utan 1.500 m² atvinnuhúsnæðis, gamli slippurinn, slippurinn stendur enn en er víkjandi í gildandi deiliskipulagi. Það sem er einkennandi fyrir svæðið og nágrenni þess er smábátahöfnin sem var formlega vígð árið 1992 og er enn í notkun í dag ásamt hinu sögufræga Duushúsi sem hýsir m.a. listar- og menningarmiðstöð Reykjanesbæjar.

2.2 Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru austur-, suðaustlægar áttir. Svæðið er einnig opið fyrir norðaustlægum vindáttum.



Mynd sem sýnir vindrás fyrir svæðið.

2.3 Minjar

Samkvæmt fornleifaskrá Reykjanesbæjar, gefin út af Fornleifafræðistofu 2008, eru engar skráðar fornminjar innan deiliskipulagssvæðisins.

Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber að skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.

2.4 Samgöngur

Aðkoma að svæðinu í dag er um Ægisgötu og Duusgötu. Ægisgata fer í gegnum svæðið frá Duusgötu að Bergvegi framhá höfninni og er mikið nýtt af stærri ökutækjum í dag.

2.5 Veitur og lagnir

Samráð skal haft við veitustofnanir varðandi veitukerfi og lagnir sem eru innan skipulagssvæðisins og tengjast núverandi húsum eða fyrir huguðum nýbyggingum.



3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Landsskipulagsstefna

Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af leiðarljósum og markmiðum Landsskipulagsstefnu 2015-2026 eftir því sem við á. M.a. verður horft til eftirtalinnna leiðarljósa:

- *Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun*
- *Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum*
- *Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks*
- *Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta*

Þá verður horft til markmiða Landsskipulagsstefnu 2015-2026 um búsetumynstur og dreifingu byggðar um að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Í landsskipulagsstefnu eru sett fram markmið um heildstætt búsetumynstur, skilgreiningu megingkjarna, sjálfbært skipulag þéttbýlis, gæði hins byggða umhverfis, sjálfbærar samgöngur og náttúruvá og loftslagsbreytingar.

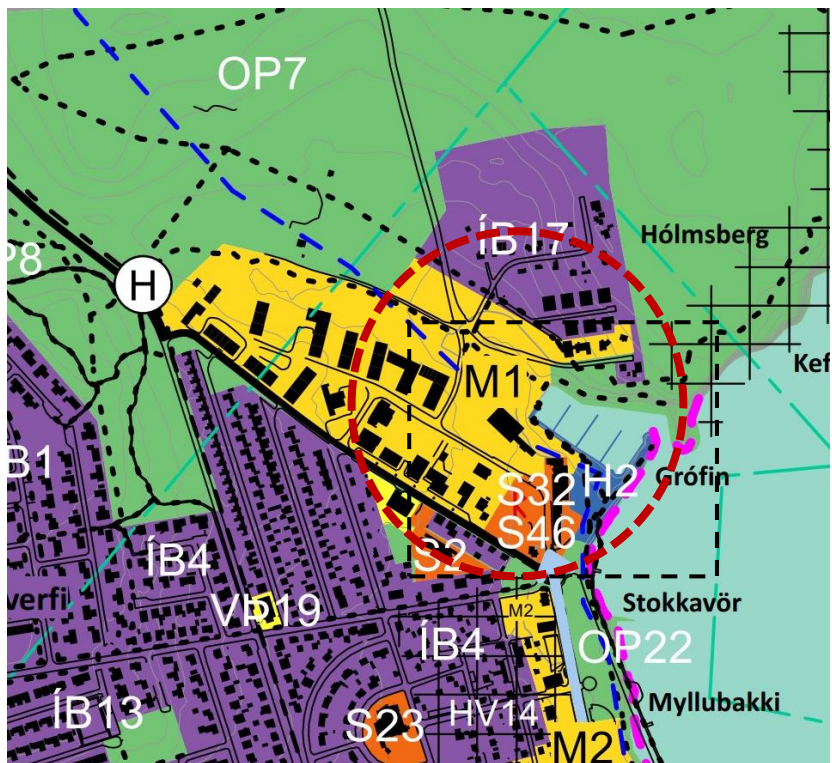
3.2 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

Í aðalskipulagi er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðsvæði. Um svæðið gilda eftirtaldir skilmálar:

Miðsvæði	Stærð svæðis (ha)	Núverandi byggingarmagn (m ²)	Leyfilegt byggingarmagn (m ²)	Íbúðarfjöldi ráðgerður	Áfangaskipting
M1 Grófin/Vesturbraut	11,5	1.000	28.000	270	2020-2035

M1 Grófin
Atvinnustarfsemi er í Grófinni, sem tengist léttum iðnaði. Stefnt er að því að landnotkun þróist í blandaða byggð íbúða, sérverslana, veitingastarfsemi og þjónustu sem tengist hafnarstarfsemi og ferðaþjónustu, en rými þó áfram léttan iðnað. Uppbygging skal taka mið af einkenni og ásýnt svæðisins. Svæðið sem einkennist af smábátahöfninni, Duus húsi, gamla bæjarstæði jarðarinnar Keflavíkur og opnu svæði við Stokkavör er upphaf lífæðarinnar í norðri. Við Grófina er myndaður „norðursegull“ íbúðarbyggðar sem nýtur nálægðar við sjóinn í tengslum við eins konar bryggjuhverfi. Byggð samanstendur af tveim til fjórum hæðum fjölbýlishúsa, þar sem sérstök áhersla er lögð á staðsetningu og tengsl við sjó. Mikilvægt er að frágangur og ásýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemin og íbúðarbyggð geti farið saman (fyrirliggjandi deiliskipulag). Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð.





Staðsetning skipulagssvæðisins sýnd á þéttbýlisupprætti Aðalskipulagi Reykjanabæjar 2020-2035.

3.3 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Unnin er breyting á gildandi deiliskipulagi Grófin og Bergið, Reykjanabær, samþykkt 3. júní 2014 m.s.br.



Afmörkun breytingar á gildandi deiliskipulagi. Heimild: Skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar, <https://www.map.is/skipulag/>





Skýringarmynd sem sýnir mögulega útfærslu á skjólgóðu dvalarsvæði í inngarði.

4 Almennir skilmálar

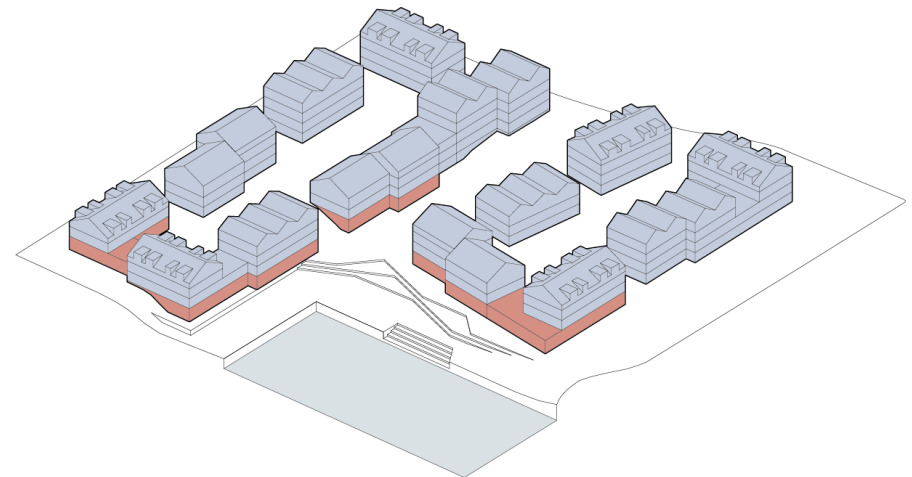
Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingareitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur.

4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur

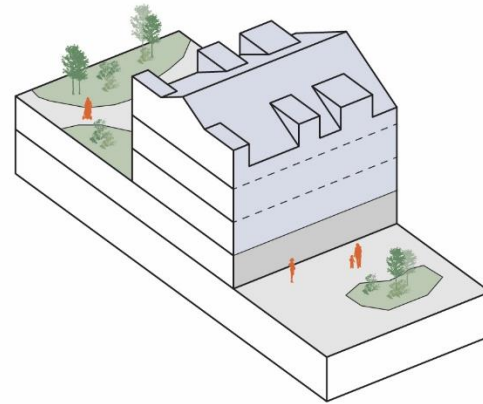
Uppbygging í Grófinni tekur mið af nærliggjandi byggð og nálægð við náttúru ásamt smábátahöfninni og þeirri starfsemi sem henni fylgir. Uppbygging skal styðja við þau gæði sem staðurinn hefur upp á að bjóða og skal atvinnustarfsemi taka mið af því.

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að uppbyggingu þar sem mannlíf er sett í forgrunn með áherslu á hönnun umhverfisins í augnhæð. Það kallar á hágæða byggingarlist, mannlegan kvarða, aðlaðandi útisvæði og gott aðgengi að byggingum. Vanda skal til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða og notast við vistvænar lausnir eins

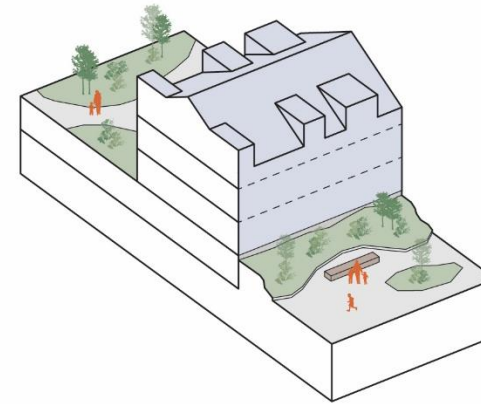
og kostur er. Mikilvægt er að jarðhæðir verði vel útfærðar svo að byggingar gefi til umhverfisins. Þar sem kjallari er sýnilegur vegna landhalla skal útveggur þannig útfærður að ekki myndist lokaður flötur að útisvæðum. Byggðin samanstendur af 3-4 hæða fjölbýlishúsum sem mynda umgjörð um sameiginlega inngarða. Húslengjur eru brotnar upp í minni einingar, það opnar fyrir útsýni frá íbúðum ásamt því að hleypa birtu að útisvæðum. Í sumum tilfellum er tengibyggingu komið fyrir norðan- og austan við inngarða til þess að tryggja skjólgóð útisvæði. Kvöð er um atvinnustarfsemi, s.s. hárgreiðslustofu, kaffihús, veitingastað eða skrifstofur austarlega á báðum lóðum í góðum tengslum við göngustrandleiðina sem liggur meðfram strönd Reykjanesbæjar.



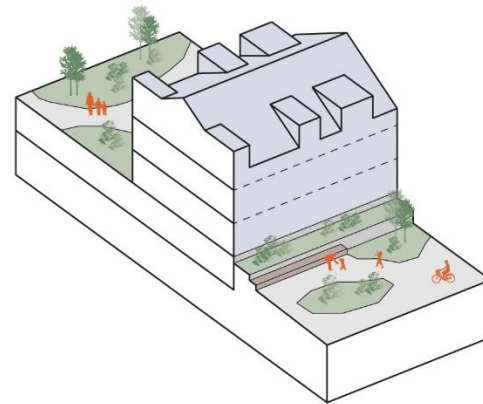
Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu íbúða (blár) og verslunar- og þjónusturýma (rauður).



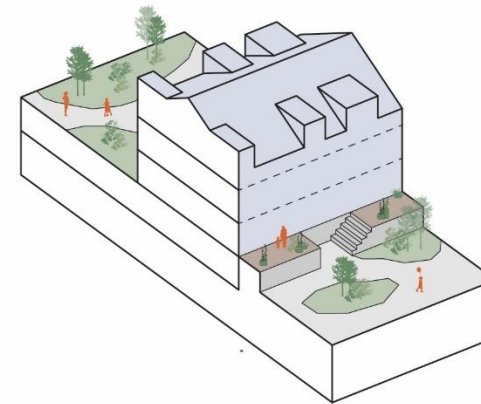
Útveggi kjallara skal
útfæra þannig að ekki
myndist lokaður flötur
að útisvæðum



Kjallari falinn með
landmótun



Gróðurbeð og bekkur
myndar aðlaðandi
útisvæði



Beint aðgengi að
sérnotareit frá útisvæði

Dæmi um mismunandi lausnir
vegna landhalla á svæðinu.



Tilvísunarmyndir sem sýna dæmi um yfirbragð byggðar.

4.2 Hafnarsvæði

Ekki er gert ráð fyrir stækkun hafnar líkt og í gildandi deiliskipulagi, höfnin mun áfram vera í núverandi mynd í takti við gildandi aðalskipulag.

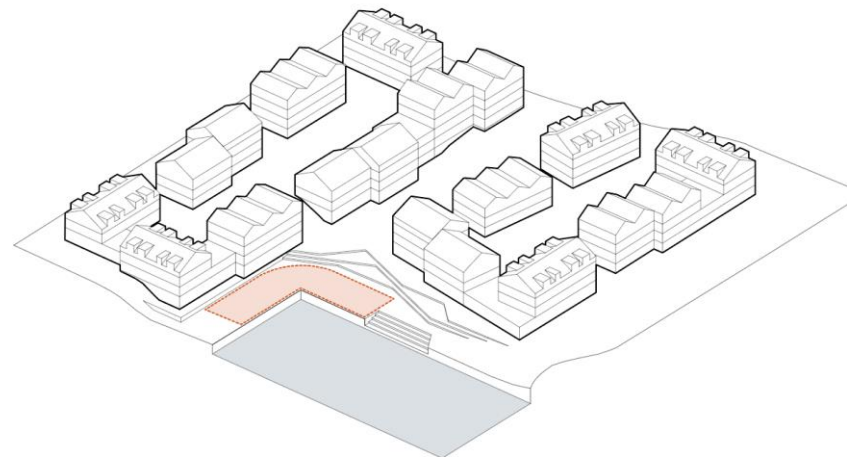
Smábátahöfnin er hafnarsvæði sem tekur tillit til umhverfispátta og skal vernda umhverfi í og við smábátahöfnina, jafnframt því að bæta þjónustu með fræðslu um náttúru svæðisins og fullnægjandi aðstöðu og úrræðum til að auka öryggi notenda, starfsfólks og gesta. Þess skal gætt að starfsemi hafnarinnar valdi sem minnstu ónæði í nálægri byggð.

Sérstaklega skal hugað að tímasetningu löndunar og lýsingu svæðisins í þessu efni. Tryggt skal að bátar geti komist í rafmagn í landi og þannig tryggt að ljósavélar séu ekki í gangi að næturlagi. Áætlaður hávaði frá höfninni verði kortlagður fyrir nálæga byggð.

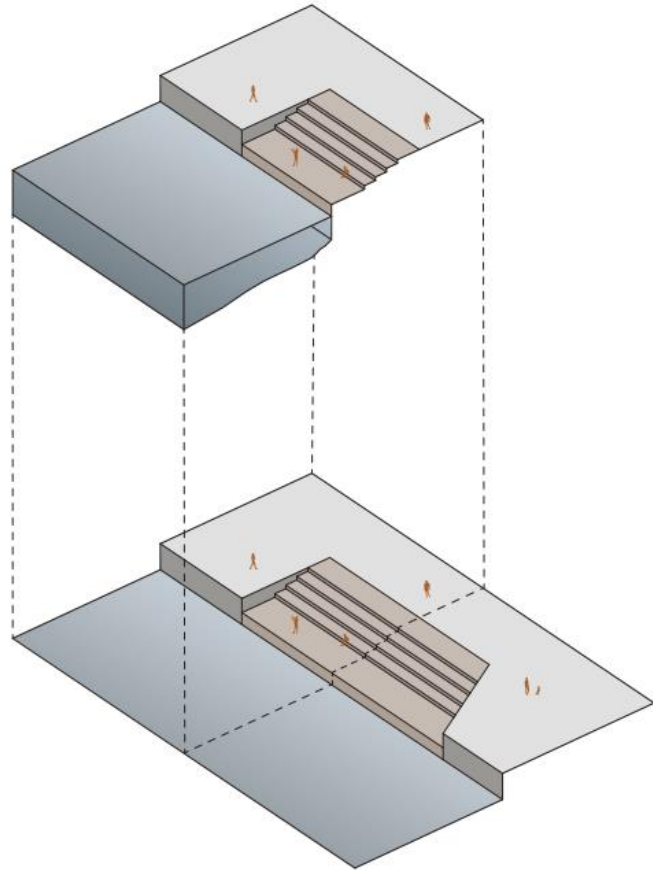
Gera skal ráð fyrir athafnasvæði í vesturenda hafnar a.m.k. 15 metrum frá hafnarkanti, það svæði liggur neðar í landi en restin af skipulagssvæðinu og því er mikilvægt að svæðið milli hafnar og bygginga myndi eina heild og sé vel hannað með aðgengi fyrir alla. Gönguleið skal vera umhverfis höfnina í framhaldi af göngustrandleið sem er merkt inn í aðalskipulagi Reykjanesbæjar.

Á skýringarmyndum eru teiknaðar settröppur við enda hafnar, norðan við athafnasvæðið. Þær eru settar fram sem hugmynd að breytingu á

grjótgarðinum sem gæti verið skemmtileg leið til að auðvelda aðgengi íbúa og gesta að hafnarkantinum. Mikilvægt er að ef til þeirrar breytingar kæmi, að aðstæður í höfninni breytist ekki til hins verra.

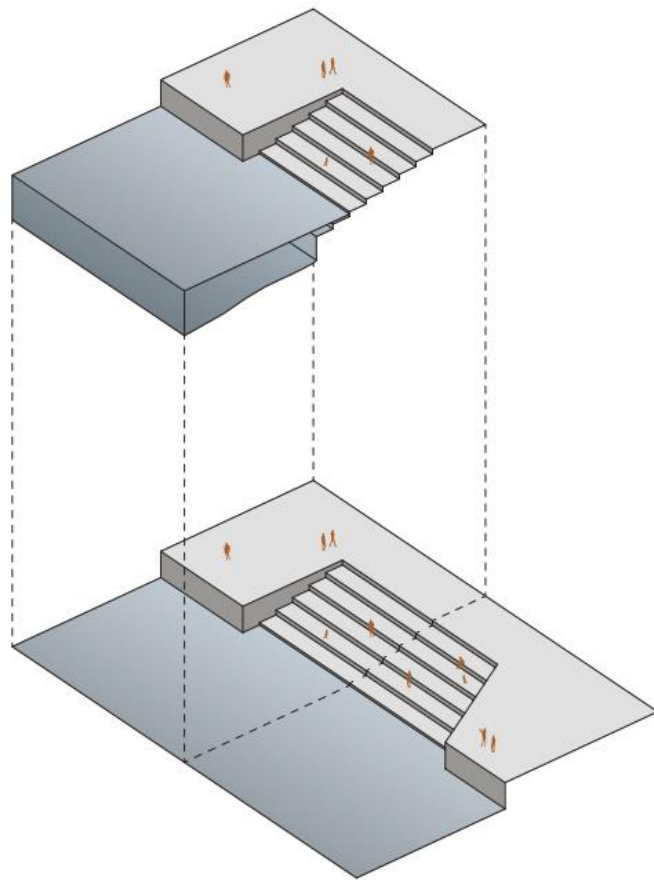


Skýringarmynd sem sýnir 15 metra athafnasvæði fyrir smábátahöfnina.



Hafnartröppur - dæmi 1





Hafnartröppur - dæmi 2



4.3 Náttúruvá og loftslagsbreytingar

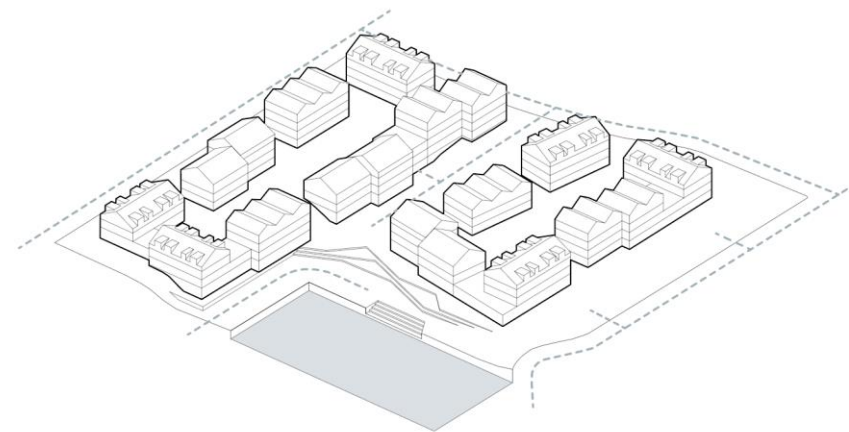
Í Reykjanesbæ hafa orðið skaðar á mannvirkjum vegna sjávarflóða og hefur komið fyrir að flætt hafi yfir svæði næst strandlengjunni. Vegna hækkandi sjávarstöðu skal lágmarks gólfhæð ekki vera lægri en 4,6 m.y.s.

4.4 Samgöngur

Breyting verður á götum umhverfis svæðið líkt og í gildandi deiliskipulagi. Núverandi Bergvegur vestan megin á skipulagssvæðinu verður færður vestar og neðri hluti Bakkavegs verður færður norðar. Einnig verður gatnamótum norðan við svæðið breytt úr T-gatnamótum í hringtorg.

4.4.1 Gatnakerfi

Aðkoma að svæðinu verður um Bakkaveg og Bergveg. Frá Bakkavegi inn á bílastæðaplan sem mun þjóna nyrðri reitnum og frá Bergvegi mun ný gata fara í gegnum svæðið frá vestri til austurs og enda í botnlanga. Sú gata mun tengjast innkeyrslu í bílakjallara fyrir syðri reitinn.

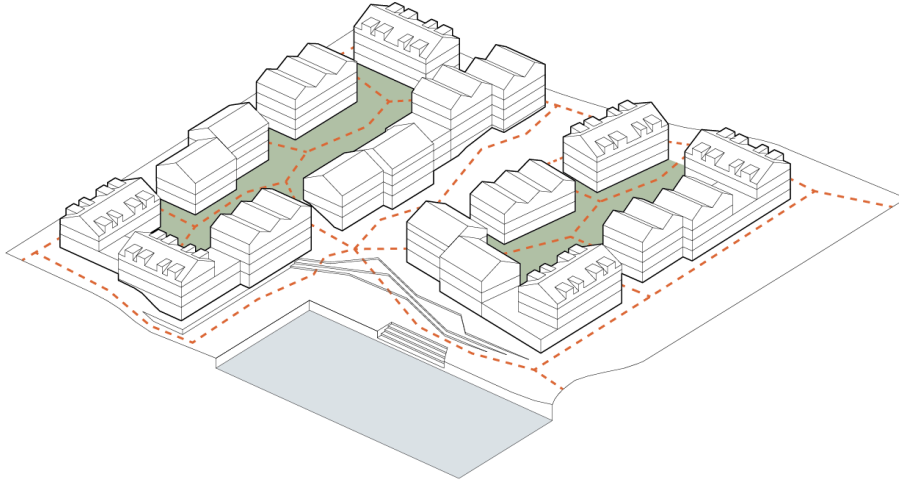


Skýringarmynd sem sýnir aðliggjandi götur.

4.4.2 Stígakerfi

Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu. Almennt er gert ráð fyrir göngustígum beggja vegna götu, breidd gangstétta skal almennt vera 2,25-2,5 m samsíða götum. Kvöð er um gönguleiðir í gegnum inngarða beggja lóða.





Skýringarmynd sem sýnir gönguleiðir um svæðið.

4.4.3 Bílastæði

Við hönnun og frágang bílastæða skal huga að fagurfræði með það að markmiði að bílastæði falli vel að umhverfi sínu og séu nærumhverfinu og bæjarfélaginu til sóma. Á svæðinu eru bílastæði innan lóða meðfram Bergvegi og Duusgötu, í bílastæðavasa á lóð B og bílastæðakjallara á lóð C.

Fjöldi bílastæða:

- Íbúðir: hámark 1,2 bílastæði á hverja íbúð.
- Verslun og þjónusta: 1 stæði á hverja 70m².

Um er að ræða blandaða landnotkun og því skal huga að samnýtingu bílastæða. Horfa skal sérstaklega til tækifæra til samnýtingar, s.s. með núverandi safni og annarri fyrirhugaðri starfsemi.

Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skal reyna eftir fremsta megni að vera með gegndræpt yfirborð s.s. grasstein, hellulögn, plastgrindur eða undirbyggt gras. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð.



Dæmi um mismunandi gegndræpt yfirborðsefni.

Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í bílageymslu og bílastæðum utanhúss, fjöldi skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust.

Að jafnaði skal ekki vera með fleiri en 6 bílastæði í samfelldri röð þegar um er að ræða bílastæði í götu við Bergveg og Duusgötu án þess að til komi uppbot t.d. með gróðri.



4.5 Hljóðvist

Almennt skal tryggja að hljóðvist sé innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða setur fyrir íbúðarhúsnæði. Hljóðvist við byggingar næst höfninni skal reikna og mæla sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist uppfylli kröfur reglugerðar, vegna nálægðar við hafnarsvæðið. Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt. Sérstaklega verður að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið. Íverurými ættu að vera með opnanlegum glugga en jafnframt útbúin annarri loftun þar sem við á, til þess að tryggja fullnægjandi loftræstingu og hljóðvist innanhúss án þess að gluggar þurfi að vera opnir út í hávaðann. Lóðarhafar bera allan kostnað af kortlagning hávaða og aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

4.6 Gróður

Almennt er hvatt til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð svæðis, afmarka rými og auka loftgæði.

Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Mælt er með að nota gróður í stað girðinga.

Engar takmarkanir eru á hæð gróðurs eða fjarlægð gróðurs frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. kafla um frágang lóða.

4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn

Ofanvatn skal leysa innan lóða. Meðhöndlun ofanvatns á skipulagssvæðinu skal, þar sem því er viðkomið, vera með blágrænum ofanvatnslausnum. Gert er ráð fyrir að yfirborðsfrágangur bílastæða sé með gegndræpu yfirborði, sem tekur við ofanvatni sem fellur á bílastæði og götur. Ofanvatn af ógegndræpum hlutum innan lóða, s.s. af húspökum og hellulögðum svæðum skal veita út í gegndræp svæði innan lóðar, svo sem grjótpúkk eða regngarð. Hægt er að staðsetja yfirföll við gegndræp svæði sem taka við umfram vatni og koma því í aðra viðtaka, svo sem aðrar blágrænar lausnir eða lagnakerfi.

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingaleyfis. Einnig skulu kvaðir vegna meðhöndlunar ofanvatns á einstökum lóðum koma fram á lóðablöðum.



Samráð skal haft við Reykjanesbæ og/eða við eigandi veitu stofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna ef til þess kæmi.

4.8 Dreifistöðvar rafmagns

Lóð fyrir dreifistöð rafmagns er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Samráð skal haft við veitustofnanir um nánari útfærslu dreifistöðva.

4.9 Byggingar og lóðir

Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Við hönnun lóðar, dvalar- og leiksvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu sólar.

4.9.1 Byggingarefni

Vanda skal ásýnd nýbygginga með það að markmiði að skapa heildstætt yfirbragð byggðar. Notast skal við vönduð byggingarefni, vanda skal allan frágang bygginga og horfa til umhverfissjónarmiða. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram og leitast skal við að ná fram svipuðum séreinkennum og sýnd eru á skýringarmyndum.

Gluggar og handrið úr öðru efni en gleri, skulu vera í sama lit/litatón og klæðning hússins og skal forðast uppbrot í efnisvali á hverju húsi fyrir sig. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og skulu yfirborðsefni bygginga ekki vera með skærum litum. Heimilt er að hvert hús fái sitt einkenni hvað varðar lit og efnisval og varast skal endurtekningar í lita- og efnisvali margra bygginga sem eru í nálægð við hvor aðra. Leggja skal fram forteikningar í kvarða 1:200 áður en aðaluppdrættir eru sendir inn.

Horfa skal til þess að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum hönnunar og uppbyggingar.

4.9.2 Frágangur lóða

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum. Leggja skal lóðahönnun allra bygginga fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppráttum.

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma.

Gera skal ráð fyrir að þak bílakjallara í inngarði verði lagt gróðurþekju að hluta eða öllu leyti og það nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa.



Dæmi um yfirborðs efni eru t.a.m. grastorf, hellur eða tréþallar. A.m.k. helmingur inngarðs skal lagður gróðurþekju. Þakplata kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju. Að auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Framkvæmdaaðili skal skila lóð með svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn, á þeim svæðum skal útbúa svæði þannig að til staðar verði reitur í skjóli fyrir ríkjandi vindátt.

Framkvæmdaaðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leik utandyra. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opinn öllum íbúum þeirrar lóðar.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.

4.9.3 Sérnotareitir

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð innan lóðamarka.

Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að

hámarki ná 3 m. frá útvegg byggingar. Heimilt er að reisa skjólvegg meðfram hliðum sérnotareita en fyrir framan sérnotareiti er ekki heimilt að reisa girðingar eða skilrúm sem eru hærri en 60 cm frá jörðu. Þó er heimilt að byggja bekki eða gróðurbeð, allt að 60 cm á hæð og/eða gróðursetja runnagróður og blómabeð til að aðgreina sérnotareiti frá almenningsrýmum. Undantekning er ef sérnotareitur á 1. hæð er jafnstór svölum á efri hæðum, þá er heimilt að hafa sérnotareitinn með sama sniði og svalirnar. Frágangur sérnotareita skal hannaður samhliða hönnun bygginga og lóðarhönnun og styðja við heildarásýnd hverfisins.

4.9.4 Skjólveggir og girðingar

Byggingar skulu hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga. Þannig verði dregið úr þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreit. Útlit og efnisval allra skjólveggja innan sömu lóðar skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi byggingar. Hámarkshæð skjólveggja meðfram hliðum sérnotareita, þvert á útveggi byggingar er 1,5 m yfir palli eða því svæði sem er verið að skýla. Ekki er heimilt að hafa skjólveggi á þeirri hlið sérnotareita sem liggur samsíða útveggjum bygginga.

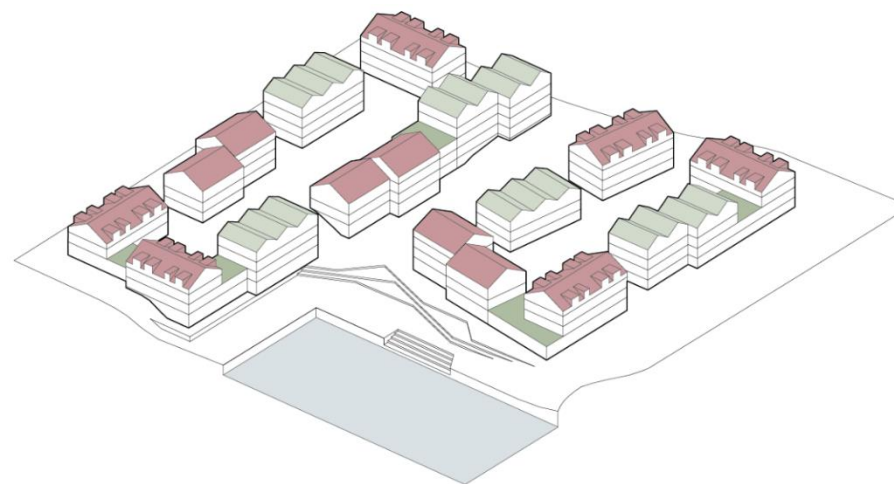


Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum, en heimilt er að gróðursetja runnagróður. Á lóðamörkum sem snúa að götu, gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum er óheimilt að hefta sjónlínu vegfarenda með háum gróðri.

Gera skal sérstaklega grein fyrir aðgerðum m.t.t. skjólmyndunar í byggingarlýsingu aðaluppdráttá.

4.9.5 Þök

Byggingar verða allt að fjórar hæðir. Hámarkshæðir bygginga eru skilgreindar á skilmálasneiðingum. Þar sem jarðhæðir eru skilgreindar undir verslun eða þjónustu skal salarhæð jarðhæða vera að lágmarki 4 m. Þakform skal vera mænispak (25-50 gráður) með undantekningum á svokölluðum tengibyggingum en þar er gert ráð fyrir flötum þökum. Stefna mænispaka og nánari útfærslur koma fram á skilmálateikningum og skýringarmyndum. Heimilt er að gera kvisti.



Skýringarmynd sem sýnir mismunandi þakform.

4.9.6 Svalir

Utanáliggjandi svalagangar eru ekki heimilaðir. Heimilt er hafa svalir þar sem því er viðkomið. Svalir mega fara 1 m út fyrir byggingarreit. Heimilt er að gera þaksvalir á þökum bygginga og tengibygginga og skulu girðingar á þaksvölum ekki vera hærrí en 1,2 m. Fylgja skal byggingarreglugerð um lágmarksstærðir og aðgengi svala.

4.9.7 Skilti

Skilti til leiðbeininga og upplýsinga og eru staðsett utandyra skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir. Merkingum og skiltum skal stillt í hóf og



skal við hönnun þeirra gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ljósmengun sé í lágmarki.

4.9.8 Lýsing

Lögð skal áhersla á vandaða lýsingu útisvæða og sérstaklega í tengslum við hafnarsvæði og gönguleiðir. Lýsing skal veita öryggi og vellíðan og skal öll lýsing vera hönnuð með tilliti til einkennis svæðisins. Lýsing skal vera lágstemmd og leitast skal við að nota lága staura/polla fremur en háa ljósastaura. Lýsing í görðum, inngörðum og opnum stigahúsum íbúðahúsa skal vera markviss og hófsöm svo hún valdi ekki ónæði fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum. Hönnuðir skulu hafa samráð við veitustofnanir og Reykjanesbæ vegna almennrar götulýsingar.



Dæmi um lágsemda lýsingu með stígum.

4.9.9 Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun sorps á djúpgámastöðvum. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum og huga skal vel að aðkomu sorpbíla. Djúpgámar skulu vera staðsettir innan lóða en nákvæm staðsetning djúpgámastöðva á deiliskipulagsupprætti eru leibeinandi. Gera skal grein fyrir frágangi þeirra á aðaluppdráttum. Við hönnun djúpgámastöðva skal gera ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við sorpflokkunarreglur og samþykktir Reykjanesbæjar.

4.10 Samantekt úr kafla 4

- Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. (kafla 4)
- Þar sem kjallari er sýnilegur vegna landhalla skal útveggur þannig útfærður að ekki myndist lokaður flötur að útisvæðum. (kafla 4.1)
- Kvöð er um atvinnustarfsemi austarlega á báðum lóðum. (kafla 4.1)
- Gera skal ráð fyrir athafnasvæði í vesturenda hafnar a.m.k. 15 metrum frá hafnarkanti. (kafla 4.2)
- Vegna hækkandi sjávarstöðu skal lágmarks gólfhæð ekki vera lægri en 4,6 m.y.s. (kafla 4.3)
- Almenn er gert ráð fyrir göngustígum beggja vegna götu, breidd gangstétta skal almennt vera 2,25-2,5 m samsíða götum. (kafla 4.4.2)



- Kvöð er um gönguleiðir í gegnum inngarða beggja lóða. (kafli 4.4.2)
- Fyrir íbúðir er hámark 1,2 bílastæði á hverja íbúð. (kafli 4.4.3)
- Fyrir verslanir og þjónustu er 1 stæði á hverja 70 m² (kafli 4.4.3)
- Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í samræmi við byggingarreglugerð. (kafli 4.4.3)
- Að jafnaði skal ekki vera með fleiri en 6 bílastæði í samfelldri röð þegar um er að ræða bílastæði í götu við Bergveg og Duusgötu án þess að til komi uppbot t.d. með gróðri. (kafli 4.4.3)
- Hljóðvist við byggingar næst höfninni skal reikna og mæla sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist uppfylli kröfur reglugerðar, vegna nálægðar við hafnarsvæðið. (kafli 4.5)
- Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Mælt er með að nota gróður í stað girðinga. (kafli 4.6)
- Ofanvatn skal leysa innan lóða. Meðhöndlun ofanvatns á skipulagssvæðinu skal, þar sem því er viðkomið, vera með blágrænum ofanvatnslausnum. (kafli 4.7)
- Ofanvatn af ógegndræpum hlutum innan lóða, s.s. af húspökum og hellulögðum svæðum skal veita út í gegndræp svæði innan lóðar, svo sem grjótpúkk eða regngarð. (kafli 4.7)
- Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingaleyfis. Einnig skulu kvaðir vegna meðhöndlunar ofanvatns á einstökum lóðum koma fram á lóðablöðum. (kafli 4.7)
- Notast skal við vönduð byggingarefni, vanda skal allan frágang bygginga og horfa til umhverfissjónarmiða. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram og leitast skal við að ná fram svipuðum séreinkennum og sýnd eru á skýringarmyndum. (kafli 4.9.1)
- Gluggar og handrið úr öðru efni en gleri, skulu vera í sama lit/litatón og klæðning hússins og skal forðast uppbot í efnisvali á hverju húsi fyrir sig. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og skulu yfirborðsefni bygginga ekki vera með skærum litum. (kafli 4.9.1)
- Leggja skal fram forteikningar í kvarða 1:200 áður en aðaluppdrættir eru sendir inn. (kafli 4.9.1)
- Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum. Leggja skal lóðahönnun allra bygginga fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppdráttum. (kafli 4.9.2)
- Gera skal ráð fyrir að þak bílakjallara í inngarði verði lagt gróðurþekju að hluta eða öllu leyti og það nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa. (kafli 4.9.2)
- Þakplata kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju. Að auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar. (kafli 4.9.2)
- Framkvæmdaaðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leik utandyra. (kafli 4.9.2)
- Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð innan lóðamarka. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 3 m. frá útvegg byggingar. (kafli 4.9.3)



- Heimilt er að reisa skjólvegg meðfram hliðum sérnotareita en fyrir framan sérnotareiti er ekki heimilt að reisa girðingar eða skilrúm sem eru hærri en 60 cm frá jörðu. (kafli 4.9.3)
- Byggingar skulu hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga. (kafli 4.9.4)
- Hámarkshæð skjólveggja meðfram hliðum sérnotareita, þvert á útveggi byggingar er 1,5 m yfir palli eða því svæði sem er verið að skýla. (kafli 4.9.4)
- Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum, en heimilt er að gróðursetja runnagróður. (kafli 4.9.4)
- Þar sem jarðhæðir eru skilgreindar undir verslun eða þjónustu skal salarhæð jarðhæða vera að lágmarki 4 m. (kafli 4.9.5)
- Þakform skal vera mænispak (25-50 gráður) með undantekningum á svokölluðum tengibyggingum en þar er gert ráð fyrir flötum þökum. (kafli 4.9.5)
- Utanálíggjandi svalagangar eru ekki heimilaðir. Svalir mega fara 1 m út fyrir byggingarreit. (kafli 4.9.6)
- Heimilt er að gera þaksvalir á þökum bygginga og tengibygginga og skulu girðingar á þaksvölum ekki vera hærri en 1,2 m. (kafli 4.9.6)
- Merkingum og skiltum skal stillt í hóf og skal við hönnun þeirra gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum. (kafli 4.9.7)
- Lýsing skal veita öryggi og vellíðan og skal öll lýsing vera hönnuð með tilliti til einkennis svæðisins. (kafli 4.9.8)

- Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun sorps á djúpgámastöðvum. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum og huga skal vel að aðkomu sorpbíla. (kafli 4.9.9)

Athuga skal að þessi listi er ekki tæmandi, frekari upplýsingar koma fram í hverjum kafla.





Skýringarmynd sem sýnir dæmi um útfærslu inngarða þar sem áhersla er á nýtingu gróðurs til mótun skjólgóðra dvalarsvæða.

5 Sérákvæði:

Samhliða sérákvæðum skal lesa og fylgja eftir almennum skilmálum sem koma fram í kafla 4.

Vanda skal til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Einn og sami hönnuður skal vera að byggingum sem standa á sömu lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Skilmálateikning skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Byggingaráform skal leggja fyrir skipulagsdeild bæjarins og samþykkjast í skipulagsráði áður en þær eru lagðar fyrir embætti byggingarfulltrúa. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að sérskilmálum og almennum skilmálum fyrir svæðið.

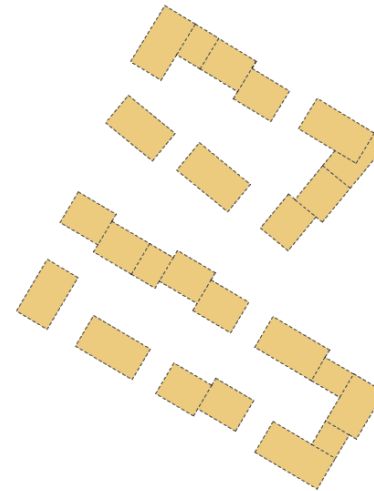
Hámarksfjöldi íbúða samanlagt á báðum lóðum eru 200 íbúðir. Í skilmálatöflu kemur fram fjöldi íbúða á lóð og nhl. lóðar. Fjöldi bílastæða skal reiknaður út frá viðmiðum í kafla 4.4.3 og fyrirkomulag er leiðbeinandi.

Lóð B

FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
8	80-110	Íbúðir, verslun og/eða þjónusta

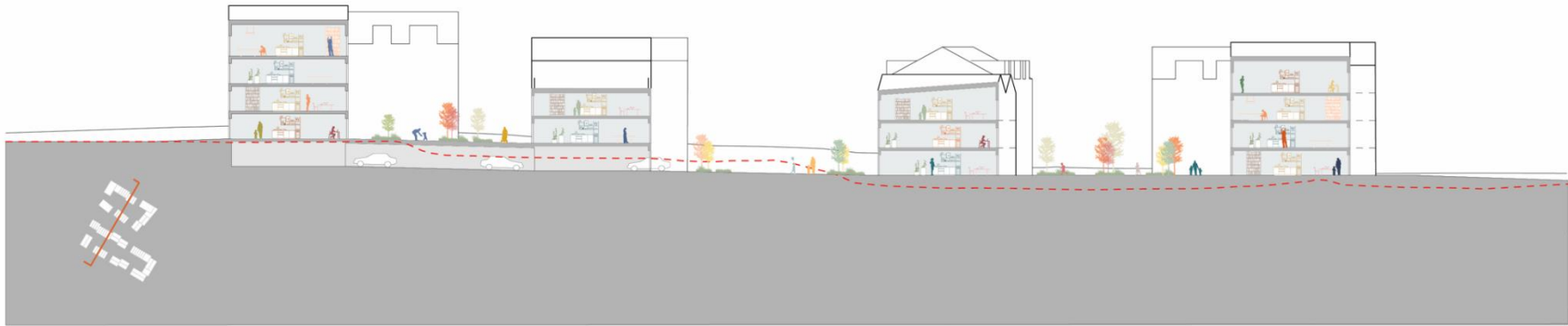
Lóð C

FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
11	80-110	Íbúðir, verslun og/eða þjónusta

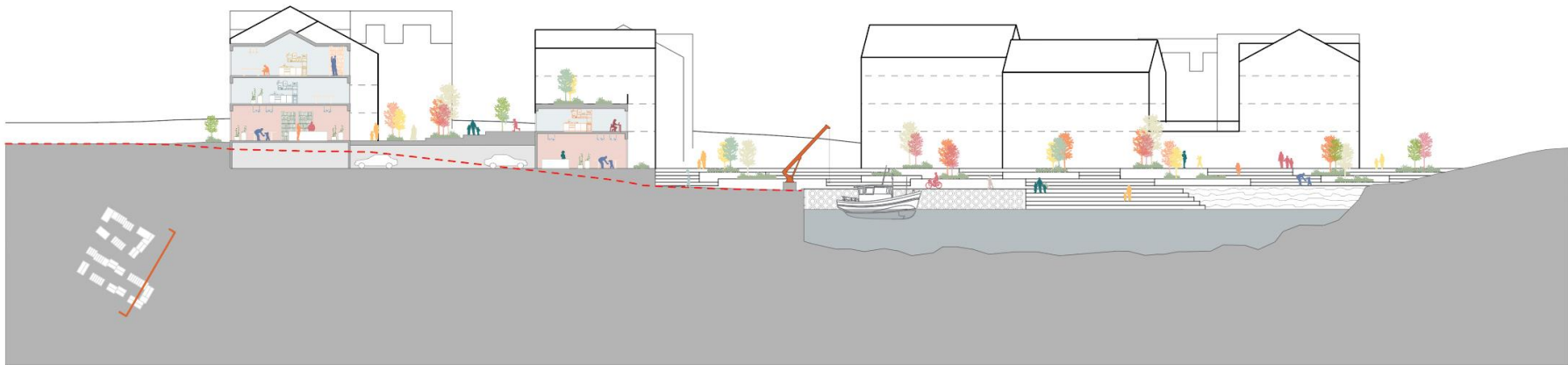


Lóð B, Norður reitur

Lóð C, Suður reitur



Kjallrar eru leyfðir á syðri reitnum og því stendur inngarður þess reits hærra en inngarður nyrðri reits.



Höfnin liggur neðar í landi en restin af skipulagssvæðinu og því er mikilvægt að svæðið milli hafnar og bygginga myndi eina heild og sé vel hannað með aðgengi fyrir alla í huga.

5.1 Lóð B

Á lóð B, norður reit, eru 3-4 hæða fjölbýlishús án kjallara, með rishæð ásamt tengibyggingum á 1-2 hæðum. Bílastæði eru í götu og á yfirborði norðan við reit. Inngangur skal vera um lokað stigahús. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema inngangur sé inndregin frá vegglinu. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit. Kvistir eru leyfilegir þar sem við á og skal sameiginleg breidd þeirra vera minni en 50% af húsaðliðinni og hámarkshæð 3.6 metrar frá gólfi efstu hæðar.

Þar sem bílastæði og aðkoma að lóð er fyrir framan fjölbýlishús er kvöð um gróður/runna milli bílastæðis og íbúða m.a. til þess að draga úr lýsingu frá ökutækjum inn í íbúðir.

Kvöð er um a.m.k. 500 m² af verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæðum byggingarreita næst höfninni. Krafa er um að eitt af rýmum innihaldi t.d. kaffihús, veitingastað eða bakarí. Eingöngu er heimild fyrir starfsemi sem fellur að íbúðabygð og er án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma heimila. Veitingastaðir (í flokki 1 og 2) eru heimilaðir í eftirtöldum tegundum; veitingahús, veitingastofa, greiðasala, kaffihús og samkomusalir. Gera skal ráð fyrir viðeigandi aðstöðu fyrir sorp verslunar-

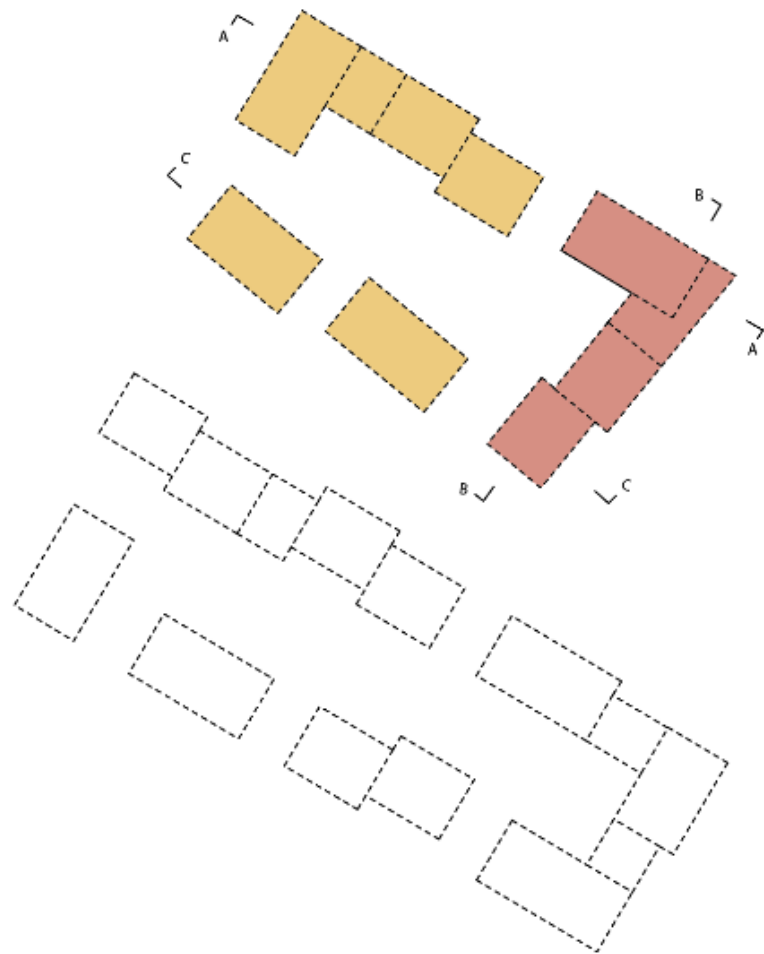
og/eða þjónusturýmis ásamt sorpflokkun. Tryggja skal aðgreiningu milli sorpílata atvinnureksturs á jarðhæð og íbúða á efri hæðum og að úrgangur frá starfsemi á jarðhæð valdi ekki íbúum á efri hæðum ónæði. Merkingar eða skilti verslunar- og þjónustuhúsnæðis skulu eingöngu vera á jarðhæðum húsanna.

Skilmálatáfla Lóð B

LÓÐ M ²	BYGGINGA-REITIR M ²	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
9612	2360	1-4	Sjá skilmálasnið	8000	0,83	0,83

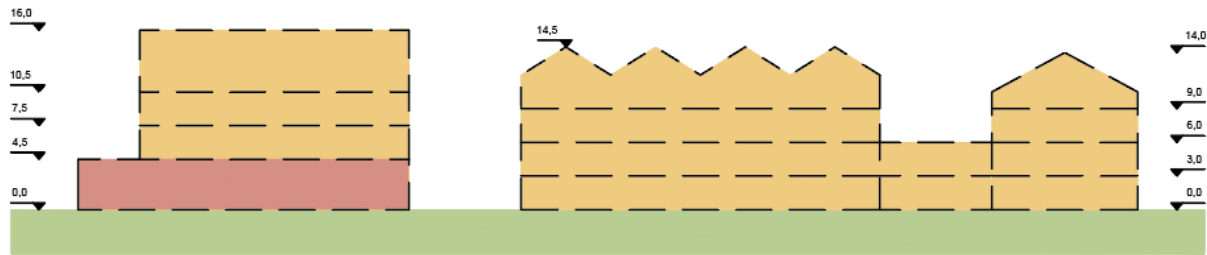
5.1.1 Skilmálasnið

Á skilmálasniðum má sjá þakform, fjölda hæða og hámarkshæð bygginga. Hámarkshæðir bygginga er ákv. fjöldi metra yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sú hæð er bindandi en aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.

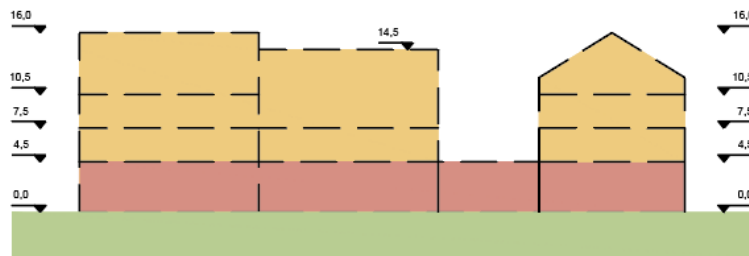


- Íbúðir
- Verslun / Þjónusta á jarðhæðum

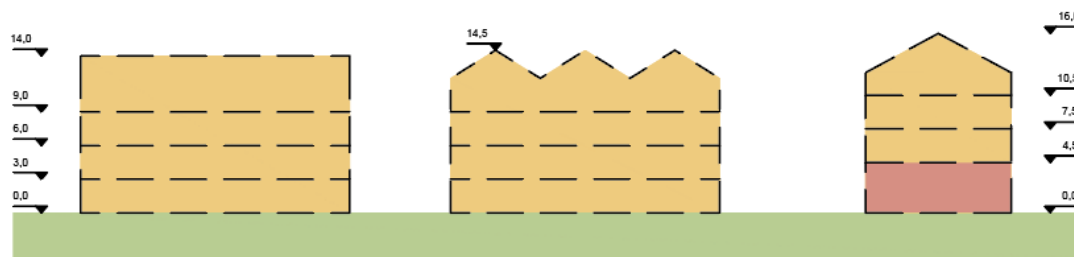
Afstöðumynd – Norður reitur



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B



Sneiðing C-C

Sneiðingar – Norður reitur

5.2 Lóð C

Á lóð C, suður reit, eru 3-4 hæða fjölbýlishús með rishæð og kjallara ásamt tengibyggingum á 1-2 hæðum. Bílastæði eru í götu og í bílakjallara. Bílakjallari skal vera innan byggingarreits neðanjarðar, skábraut að bílakjallara skal vera innan lóðar. Inngangur skal vera um lokað stigahús. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílageymslum eftir atvikum. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema inngangur sé inndregin frá vegglínu. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit. Kvistir eru leyfilegir þar sem við á og skal sameiginleg breidd þeirra vera minni en 50% af húsaðliðinni og hámarkshæð 3.6 metrar frá gólfi efstu hæðar.

Þar sem bílastæði og aðkoma að lóð er fyrir framan fjölbýlishús er kvöð um gróður/runna milli bílastæðis og íbúða m.a. til þess að draga úr lýsingu frá ökutækjum inn í íbúðir.

Kvöð er um a.m.k. 800 m² af verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæðum byggingarreita austarlega á reit. Eingöngu er heimild fyrir starfsemi sem fellur að íbúðabyggð og er án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma heimila. Veitingastaðir án áfengisveitinga og umfangslitlir áfengisveitingastaðir, eru heimilaðir í eftirtöldum tegundum; veitingahús, veitingastofa, greiðasala, kaffihús og samkomusalir. Gera skal ráð fyrir

viðeigandi aðstöðu fyrir sorp verslunar- og/eða þjónusturýmis ásamt sorpflokkun. Tryggja skal aðgreiningu milli sorpíláta atvinnureksturs á jarðhæð og íbúða á efri hæðum og að úrgangur frá starfsemi á jarðhæð valdi ekki íbúum á efri hæðum ónæði. Merkingar eða skilti verslunar- og þjónustuhúsnæðis skulu eingöngu vera á jarðhæðum húsa.

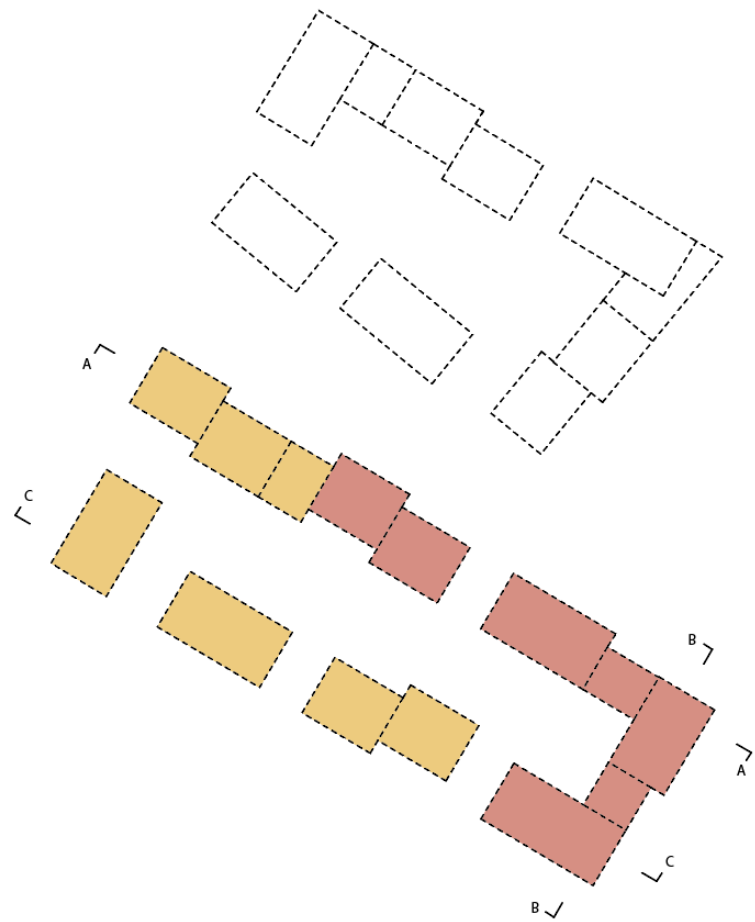


Skilmálatafla lóð C

LÓÐ M ²	BYGGINGA-REITIR M ²	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	M ² KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
10545	3230	1-4	Sjá skilmálasnið	9600	6300	0,91	1,51

5.2.1 Skilmálasnið

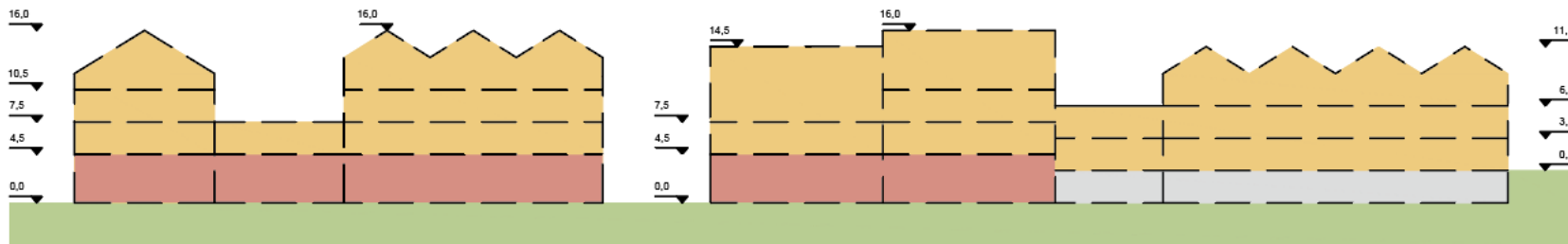
Á skilmálasniðum má sjá þakform, fjölda hæða og hámarkshæð bygginga. Hámarkshæðir bygginga er ákv. fjöldi metra yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sú hæð er bindandi en aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.



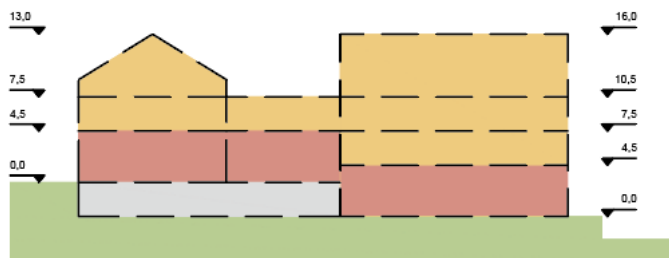
- Íbúðir*
- Verslun / Þjónusta á jarðhæðum*

Afstöðumynd – Suður reitur

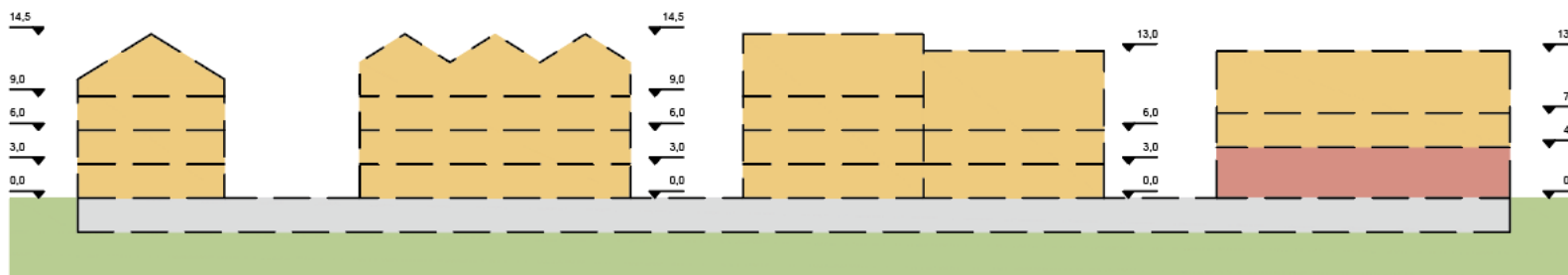




Sneiðing A-A



Sneiðing B-B



Sneiðing C-C

Sneiðingar – Suður reitur

5.3 Dreifistöð rafmagns

Lóð fyrir dreifistöð rafmagns er á skipulagssvæðinu. Innan byggingareits er heimilit að reisa einnar hæðar byggingu. Hámarkshæð bygginga er 3 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Fylgja skal almennum skilmálum s.s. varðandi byggingarefni, þakform og frágang lóða.



6 Samantekt umhverfismats

Hér er lagt mat á umhverfisáhrif deiliskipulagsáætlunarinnar í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss. Umhverfismati er ætlað að tryggja að tekið sé tillit til umhverfisáhrifa við mótun skipulagsáætlanna. Í umhverfismati er lögð áhersla á að meta áhrif skipulagsins á:

- Samfélag og byggð
- Náttúrufar
- Ásýnd
- Samgöngur
- Heilsu og öryggi
- Loftslag
- Menningarminjar

Uppbyggingin samræmist stefnu sveitarfélagsins um blandaða uppbyggingu á svæðinu (miðsvæði) og styrkir þannig byggð og byggðamynstur sveitarfélagsins í heild. Byggðin myndar samfellu við aðra byggð og styður við aukinn þéttleika byggðar. Þörf er á auknu framboði fjölbreytts húsnæðis og er skipulagið til þess fallið að auka það. Hugað er vel að aðgengi íbúa svæðisins að grænum svæðum, s.s. görðum sem og að tengja svæðið við sjávarsíðuna og önnur græn- og útivistarsvæði í sveitarfélaginu. Er því talið að skipulagið hafi jákvæð áhrif á samfélag og byggð.



Skipulagssvæðið í dag hefur litla sérstöðu varðandi náttúruferðir þar sem svæðið er að mestu þegar byggt og hefur verið raskað. Huga þarf þó að nálægð svæðisins við sjó og beita viðeigandi aðgerðum til að koma í veg fyrir mögulega mengun, t.d. vegna ofanvatns. Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum til að lágmarka, hægja á og dreifa því álagi sem verður á veitukerfi. Samhliða skipulaginu eru mynduð græn svæði, s.s. garðar sem geta laðað til sín dýralíf og aukið líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins. Með því að vinna markvisst að skjólmyndun er dregið úr áhrif sem manngert umhverfi getur haft á veðurfar. Er uppbyggingin í heild talin hafa óveruleg áhrif á náttúruferðir.

Núverandi notkun svæðisins einkennist af iðnaðarstarfsemi og hafnartengdri starfsemi. Með vel skipulagðri byggð er talið að skipulagið hafi jákvæð áhrif á ásýnd svæðisins og tengir það betur við nærliggjandi svæði.

Samgönguskipulag svæðisins hefur það að markmiði að auka eins og kostur er hlutdeild vistvænna ferðamáta. Bíla- og hjólastæðafjöldi tekur mið af því sem og stígatengingar. Einnig eru bundnar vonir við að þjónusta almenningssamganga verði bætt samhliða uppbyggingu svæðisins. Með slíkum aðgerðum má draga úr ferðasköpun akandi ferða og skapa aðlaðandi borgarumhverfi sem hefur óvarða vegfarendur í huga. Er talið að skipulagið hafi óveruleg áhrif á samgöngur.

Neikvæð áhrif á heilsu og öryggi geta fylgt myndun borgarumhverfis, s. vegna umferðar sem og áhrifa á loftgæði og hljóðvist. Með því að stuðla að notkun vistvænna ferðamáta, s.s. með góðum stígatengingum má lágmarka slík áhrif. Auk þess hefur umferðarskipulag svæðisins það að markmiði að hægja á akandi umferð og þannig auka umferðaröryggi óvarða vegfarenda. Tekið er tillit til hljóðvistarmála bæði vegna flugumferðar og hafnarstarfsemi sem er við skipulagssvæðið. Með því að styðja við vistvæna ferðamáta má einnig ýta undir bættu lýðheilsu notenda svæðisins, s.s. efla útivist og virka ferðamáta. Í heildina eru áhrif á heilsu og öryggi metin óveruleg.








Á skipulagsstigi hefur verið litið til þeirra áhrifa sem fyrirhuguð áform hafa á losun gróðurhúsalofttegunda. Vegna jarðvegsskipta getur orðið losun gróðurhúsalofttegunda, en vegna þess hve svæðið er þurr þá verða slík áhrif takmörkuð. Vegna bygginga verður einnig losun gróðurhúsalofttegunda en efnisval og annað er ætlað að lágmarka þau áhrif. Með þéttri og blandaðri byggð eru áhrif á loftslag á rekstrartíma lágmörkuð. Hugað hefur verið að nálægð



svæðisins við sjó og mögulegri ógn vegna hækkandi sjávarstöðu. Uppbygging svæða þýðir að stærri hluti yfirborðs innan svæðanna verður ógegndræpur (götur, þök) og ofanvatn sem áður rann eftir yfirborði og hvarf ofan í jörðina og sameinaðist grunnvatnsstraumum, hefur ekki lengur þessa greiðu leið. Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum til að lágmarka, hægja á og dreifa því álagi sem verður á veitukerfi. Í heildina eru áhrif á loftslag og vegna áhrifa loftlagsbreytinga metin óveruleg.

Samliða skipulagsvinnunni hefur svæðið verið yfirfarið af fornleifafræðingi og minjar skráðar. Ekki fundust neinar minjar á svæðinu í þeirri skráningu. Ef áður ókunnar minjar finnast á svæðinu samhliða framkvæmdum verður 24. gr. laga um menningarminjar höfð til hliðsjónar og viðeigandi aðgerðir ákvarðaðar í samvinnu við Minjastofnun Íslands. Af þeim sökum hefur uppbyggingin engin áhrif á menningarminjar.

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að breytingu á deiliskipulaginu Grófin og Bergið líkleg til að hafa eftirfarandi áhrif á umhverfið:

Umhverfisþáttur	Skýring	Áhrif
Samfélag og byggð	Jákvæð áhrif af uppbyggingu íbúðarhverfis með verslun og þjónustu. Skapar aðlaðandi svæði við sjávarsíðu sveitarfélagsins sem myndar samfellu í byggð og gott aðgengi að nærliggjandi svæðum.	
Náttúrufar	Svæðið hefur litla sérstöðu m.t.t. gróður- og dýralífs. Huga þarf sérstaklega að nálægð svæðisins við sjó og tryggja að ekki sé hætta á mengun, s.s. með blágrænum ofanvatnslausnum. Hugað er að skjólmyndun.	
Ásýnd	Iðnaðarsvæði í dag sem er með áformunum gert meira aðlaðandi og tengir svæðið við nærliggjandi byggð og sjávarsíðuna.	
Samgöngur	Skipulagið hefur það að markmiði að auka hlutdeild vistvænna ferðamáta, draga úr hraða akandi umferðar og stilla bílastæðafjölda í hóp.	
Heilsa og öryggi	Með því að draga úr umferðarhraða og stuðla að aukinni hlutdeild vistvænna ferðamáta má lágmarka neikvæð vegna þátta sem tengjast akandi umferð, s.s. á hljóðvist og loftgæði sem og umferðaröryggi. Hugað að öðrum þáttum er hafa áhrif á hljóðvist, s.s. flugumferð og hafnarstarfsemi.	
Loftslag	Blágrænar ofanvatnslausnir notaðar til að lágmarka það álag sem ofsakenndir veðuratburðir geta haft á innviði þess. Áhersla á vistvæna ferðamáta, efnisval og annað til að lágmarka loftslagsáhrif vegna fyrirhugaðrar byggðar.	
Menningarminjar	Samliða skipulagsvinnunni hefur svæðið verið yfirfarið af fornleifafræðingi og minjar skráðar. Ekki fundust neinar minjar á svæðinu í þeirri skráningu.	



Breyting á deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal markmið í aðalskipulagi Reykjanesbæjar.

Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

Til að draga úr áhrifum þéttara yfirborðs á ofanvatn er brugðist við í deiliskipulagi með því að setja skilmála um aðgerðir sem hægja á rennsli ofanvatns inn í lagnakerfi.



7 Skipulagsferli og samráð

Deiliskipulagsbreytingin var unnin í nánu samstarfi skipulagshönnuða, , Reykjanes investments, skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóra skipulags, skipulagsráðs Reykjanesbæjar.

7.1 Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar í skipulagsferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- HS Veitur
- Hafnarstrjóri Reykjaneshafnar



8 Skipulagsuppráttur

Grófin og Bergið, Reykjanesbær Deiliskipulagsbreyting



Gildandi deiliskipulag - MKV, 1:1000



Breyting á deiliskipulagi - MKV, 1:1000



Aðalskipulag Reykjavíkur 2020-2035

- Skýringar**
- ███ Deiliskipulag
 - ███ Nýbýggingarsvæði
 - ███ Nýbýggingarsvæði
 - ███ Fjarlæg
 - ███ Byggingarmalur, innvið
 - ███ Gæmsla byggingarmalur
 - ███ Byggingarmalur
 - ███ Byggingarmalur neðargar
 - ███ Nýbýgging
 - ███ Vatnsgata
 - ███ Sjór
 - ███ Blátt, fót stíga
 - ███ Hámarks byggingarmalur
 - ███ Stærð tölur
 - ███ Gróður líftæking
 - ███ Nýbygging, húsnæðis
 - ███ Nýbýgging, húsnæðis
 - ███ Hámarks húsnæðis
 - ███ Gólfót 1. hæð
 - ███ 1. hæð, ríshæð, kjallari
 - ███ Brúband málsett
 - ███ Öppingarmalur, stæðing líftæking
 - ███ Dreififélag

Deiliskipulagsbreyting þessi er gefin til samráðs í samræmi við
 ákvarðun nr. 10/2019 um skipulagsáætlun 2020-2035 og samráð
 nr. 10/2019 um skipulagsáætlun 2020-2035.

Dagur: _____ 20____, 19:00

Staður: _____ 20____, 19:00

Ágrip um gæmslu byggingarmalur var tekið tillit til í
 samráðsferlinum _____ 20____.

Vestur: Grófin og Bergið

Vestur: Deiliskipulag

Mækkun: 1:1000

Skilgreining: MKV

Stærð: A4

Útgáfudagur: Júní 2024

Vestur: Félags



www.northernoffice.com