

BREYTING Á DEILISKIPLAGI - VALLARGATA, KLAPPARSTÍGUR OG KIRKJUVEGUR, REYKJANESBÆR.

GREINAGERÐ

Almennt:

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að skapa nýtt heildstætt umhverfi íbúðarhúsa í nánd við elsta hluta Reykjaneshæjar, með sameiningu lóðanna Vallargata 9, 9a og 11 fyrir samsett fjölbýlishús með bílakjallara, færa eldra hluta íbúðarhúsnáð Vallargöt 9 á lóðina Vallargata 7 og styrkja Klapparstíg með göngutengingu frá Kirkjuvegi niður að Hafnargötu. Auk þess verða gerðar minniháttar breytingar á gildandi deiliskiplagi á lóðunum Kirkjuvegur 8 og Klapparstígur 11, sem felst í breytingu fyrirkomulags húsnáðna innan lóðar, til að skapa samræmi og heildstæða ámynd húsbýgginga innan skipulagssvæðisins.

Skipulagsupprætti er skipt niður á tvö blöð:

- blað 101, upprættir af núverandi ástandi og breytingu.
- blað 102, greinagerð og skýringarmyndir.

Skipulag:

Deiliskipulagsvinnna er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2020-2035. Í aðalskipulagi Reykjaneshæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem íbúðarsvæði (ÍB).

Í greinagerð aðalskipulags, 5.2.1 þéttlingarsvæði (ÍB og M) segir ma.: „Áhersla er lögð íbúðarbyggð á svæðum þar sem þegar hafa verið byggðir upp innviðir og innan núverandi bæjarmarka. Slík uppbygging er til þess fallin að nýta betur þau innviðir sem þegar hefur verið fjárfest í og stuðlar að skynsamlegri nýtingu lands og annarra auðlinda.“

Deiliskipulög í gildi innan skipulagsmarka:

-**Gamli bærinn í Keflavík, deiliskipulag**, samþykkt 01.02.2000. Skipulagið nær yfir allt eldra hverfið, Skipulagsafmörkunin nær yfir reit 11 - Kirkjuveg 10,12,14, og Vallargötu 7,9,9a,11.

Reitur 11, er skilgreindur sem íbúðarreitur bæði fjölbýli og einbýli. Gert var ráð fyrir tveim nýjum nýjum lóðum nr. 9a og 11 við Vallargötu.

-**Kirkjuvegur 8, deiliskipulag**, samþykkt 24.08.2023. Skipulagið nær yfir Kirkjuveg 8 og Klapparstíg 11.

Núverandi byggingar á H22-24 verða fluttar á nýjar lóðir Hafnargata 22 á Kirkjuveg 8 og Hafnargata 24 á Klapparstíg 11. Gert er ráð fyrir að húsin standi á hálfniðurgrofnum kjallara, og heimilt er að reisa nýtt anddyri með kjallara og einni hæð fyrir nýjan aðalinnangang milli bílskúrs og húss. Heimilt er reisa bílskúr á einni hæð við hlið húss.

Núverandi ástand:

Skipulagssvæðið afmarkast af Aðalgötu, Kirkjuveg, Vallargötu og Klapparstíg. Samkvæmt gildandi deiliskipulögum eru lóðirnar skilgreindar sem íbúðarsvæði. Svæðið í kring einkennist af húsum af ýmsum stærðum og gerðum, byggðum á mismunandi tíma. Við Vallargötu eru tvö eldri einbýlishús á einni hæð, risi og kjallara, byggð á árunum 1906 og 1920 úr timbri og steinsteypu. Aðrar lóðir við Vallargötu eru óbyggðar. Við Kirkjuveg er þriggja hæða steinsteypd fjölbýlishús frá 1991. Stærð skipulagssvæðis er um 5500m².

Markmið deiliskipulagstillögu:

Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035. Þar má helst nefna:

- Að þetta byggð, sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.
- Leggja ríka áherslu á hönnun bæjarljúms, yfirbragð hverfa og bygginga.
- Að endurskipuleggja svæðið sem eru vannýtt.
- Að vinna með séreinkenningu svæðisins og styrkja uppbyggingu.
- Að skapa lífandi og skemmtilegan miðbæ.

Gildandi skilmálar:

-Gamli bærinn í Keflavík, deiliskipulag, samþykkt 01.02.2000.

Reitur 11, er skilgreindur sem íbúðarreitur bæði fjölbýli og einbýli. Gert er ráð fyrir tveim nýjum nýjum lóðum nr. 9a og 11 við Vallargötu.

-Kirkjuvegur 8, deiliskipulag, samþykkt 24.08.2023.

Lóð Kirkjuvegur 8, grænt svæðið skv. gildandi deiliskiplagi, verður að tveim íbúðarlóðum (ÍB skv. aðalskipulagi), Kirkjuvegur 8 og Klapparstígur 11 með aðkomu frá Kirkjuveg og Klapparstíg.

Núverandi byggingar á H22-24 verða fluttar á nýjar lóðir Hafnargata 22 á Kirkjuveg 8 og Hafnargata 24 á Klapparstíg 11, skv. samþykkt USK. 16.08.2019. Flutningur húsnáðna er háður umsögn Minjastofnunar Íslands.

Gert er ráð fyrir að húsin standi á hálfniðurgrofnum kjallara, og heimilt er að reisa nýtt anddyri með kjallara og einni hæð fyrir nýjan aðalinnangang milli bílskúrs og húss, útlit er háð umsögn Minjastofnunar Íslands. Hámarks hæð sökkulvegja ofanjarðar er 1,5m.

Heimilt er reisa bílskúr á einni hæð við hlið húss. Bílskúr skal vera í sama útliti og ytri efnum og uppgerð húsið. Þakform er mænispak, sjá stefnu á upprætti. Hámarks hæð útvegja 2,8m, þakhalli lámark 14 gráður.

Heimilt er að vera með niðurgrafinn sólpall, óheimilt er að hafa skjólveggi eða girðingu um hann hærrí en umliggjandi girðing á lóðarmörkum.

Gera skal ráð fyrir vönduðu yfirborðsfrágangi og víðeigandi lýsingu við innkeyrslu. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð auk sorpgeymslu.

Gera skal víðráðandi ráðstafanir varðandi mögulegar sambrunahættu vegna fjarlægðar milli húsnáðna.

Kvöð er á að reisa léttu girðingu við lóðarmörk eins og sýnt er á upprætti. Hæð girðingar skal ekki vera hærrí en 1m og skal útlit hennar taka viðmið af byggingarstíl hússins.

Kvöð er um trjágróður innan lóðar skv. upprætti.

Um skilyrtan gildistíma deiliskipulags
Að flatarmáli skal a.m.k. 50% bygginga á öllum lóðum innan skipulagsmarka hafa náð fókheldisstigi innan 3 ára og innan 5 ára verði byggingar á öllum lóðum innan skipulagsmarka fallgerð að utan, lóð jöfnuð í rétta hæð, rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og/eða opin svæði. Standist framvinda uppbyggingar ekki tímamörk samkvæmt úttekt byggingarfulltrúa hafa skipulagsyfirvöld heimild til að fella deiliskipulagið úr gildi. Tíma mörk miðast við loka afgreiðslu sveitarfélagsins á deiliskiplagi.

Umhverfismat:

Áætlað er að fyrirhugaðar breytingar hafi jákvæð áhrif á aðliggjandi svæði. Með breytingunni verður á mynd miðbæjarins og nærliggjandi hverfis bætt með að þetta og byggja í svipuðum kvarða og á mynd og nærliggjandi hverfi. Klapparstígur fær

tengingu frá Kirkjuvegi niður á Hafnargötu, á mynd eldra hverfis verður styrkt, með endurbýggingu á tveimur eldri íbúðarhúsum H22 og H24 á Kirkjuvegi 8/Klapparstíg 11 og með flutning eldra hluta Vallargötu 9 yfir á lóð Vallargata 7. Umferð bíla að íbúðum fjölbýlis er þess háttá að hún hefur minniháttar áhrif á íbúa, þar sem hún liggur um aðreina frá Aðalgötu að bílastæðahúsi án þess að auka umferð um Vallargötu eða Kirkjuveg.

Skilmálar - Almennir skilmálar:

Það er markmið við uppbyggingu reitsins að þetta byggð, styrkja götumyndir svæðisins, auka gæði og stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar. Fjölga litlum og meðalstórum íbúðum og bjóða uppá heildstætt umhverfi í samræmi við gróði hverfi. Tryggja skal aðgengi fyrir alla og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

Samgöngur:

Gert er ráð fyrir óbreyttir bílaumferðar um svæðið. Bílastæði fyrir Vallargötu 9 eru í bílakjallara með aðkomu frá Aðalgötu og á bæjarlandi við Vallargötu. Önnur bílastæði verða innan lóða einbýlishúsa. Göngu- og hjólréiðaleiðir eru um Vallargötu og Klapparstíg til að tryggja gott flæði íbúa og gesta. Gerður er stigur við milli Vallargötu 7 og Klapparstígs 11 og kvöð um göngutengingu frá Klapparstíg yfir á Kirkjuveg. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á íbúðri fjölbýlishúss og tveimur við einbýli.

Landslags:

Leggja skal ríka áherslu á grænt umhverfi á svæðinu. Inngarður og græn merkt svæði Vallargötu 9 skulu vera þakinn grasi, auk lóðir einbýlishúsa. Gera skal ráð fyrir gróðursetningu trjáa og lágróðri, merkingu bílastæða, sérstaklega vönduðum yfirborðsfrágangi og víðeigandi lýsingu á almenningsvæðinu, sem endurspeglar markmið deiliskipulagsins. Hluti göngustíga með kvöð um almenna umferð innan séreignalóð verður á ábyrgð Reykjaneshæjar.

Útfærslur bygginga:

Áhersla er lögð á að viðhalda mælikvarða staðarins, hvort sem um er að ræða viðbót við eldri hús eða nýbyggingar. Mikilvægt er að hafa samræmt yfirbragð til að skapa heildstæða á mynd.

Sorp:

Sorp er geymt í aflokuðum geymslum innan eignalóða.

Skilmálar - Sérskilmálar:

Kirkjuvegur 10, 12, 14:

Núverandi hús og lóð eru óbreytt. Kvöð um gönguleið við norðurenda lóðar.

Lóð er 1534m².

Vallargata 9:

Núverandi einbýlishús á Vallargötu 9 er einlyft timburhús með kjallara og rishæð, byggt árið 1906. Gert er ráð fyrir að elsti hluti hússins verði fluttur á lóð Vallargötu 7, við hlið núverandi einbýlishúss. Önnur mannvirki innan lóðar verða rífin. Lóðirnar Vallargata 9, 9a og 11 verða sameinaðar í Vallargötu 9. Heimilt verður að byggja fjölbýlishús, að hámarki tvær hæðir og ris með allt að 36 íbúðum, 45-75m² að stærð. Bílakjallari er undir hluta lóðar, sjá upprátt. Heimilt er að hafa geymslu og tæknirými í bílakjallara. Framkvæmd vegna flutnings/niðurrifs núverandi húss er háð umsögn Minjastofnunar Íslands.

Hámarks hæð mænispak og þakkants frá gölfkóta 1.hæðar er MK=10.8m og þK=7.5m. Þakhalli verði frá 20-45 gráðum. Sjá mænispak og upprætti. Heimilt er að byggja port og kvisti. Kvistir mega ná út í útveg og ekki fara yfir 80% af húsbreidd. Handröð og skjólveggi skulu vera gegnsæ og samræmi í efnisnotkun og útfærslu. Svair skulu ekki vera dýpri en 1m, ekki er heimilt að þær séu sambyggðar við aðrar íbúðir sömu hæðar. Svalgangar skulu ekki ná útfyrir skilgreindan reit, en mega stækka inná byggingareit. Brunahönnun íbúðanna skal uppfylla öllum þeim skilyrðum sem bætast við til að tryggja öryggi íbúanna. Lyftu/stigahús skulu vera staðsett innan bygginga svo á mynd þeirra hafi ekki áhrif frá götuhlið húsnáðna. Hvert hús skal hafa lámarki tvo aðaliti, skipting um mitt hús, en sami litur á vegg og þaki hvers húss. Litir húsa skal skiptast. Vanda þarf klæðningu og frágang kringum glugga. Gluggar skulu vera gölfisíðir og gluggauppröðun skal vera með óreglulegu fyrirkomulagi milli hæða að mestu leyti. Þakskogg, útstæðir gluggar og vindskelðar mega ná út fyrir byggingareit, án þess að trufla gangandi umferð við byggingarnar. Heimilt er að reisa vegg vestanmegin á lóðarmörkum við Kirkjuveg 10,12,14, allt að 1m yfir gölfkóta fyrstu hæðar Vallargötu 9, auk hluta af austurhlíð lóðar, sjá upprátt, varðandi staðsetningu.

Lóð er 1788m². Nýtingarhlutfall ofanjarðar verður að hámarki 1.53N (í samræmi við Kirkjuveg 10,12,14) og neðarjarðar verður 0,8N, samanlagt 2,33N.

Vallargata 7:

Núverandi einbýlishús á Vallargötu 7 er einlyft timburhús með kjallara og rishæð, byggt árið 1920. Gert er ráð fyrir að elsti hluti hússins á Vallargötu 9 verði fluttur á nýjan kjallara á lóð Vallargötu 7, við hlið núverandi einbýlishúss, með tenigbyggingu á einni hæð og kjallara á milli þeirra. Þak tenigbyggingar skal vera flatpak með lámarks þakhalli 1:40. Framkvæmd vegna flutnings/niðurrifs núverandi húsa er háð umsögn Minjastofnunar Íslands. Hámarks hæð sökkulvegja ofanjarðar er 1,5m.

Heimilt er reisa bílskúr á einni hæð við hlið húss. Bílskúr skal vera í sama útliti og ytri efnum og uppgerð húsið. Þakform er mænispak, sjá stefnu á upprætti. Hámarks hæð útvegja bílskúrs er 2,8m, þakhalli lámark 14 gráður.

Heimilt er að vera með niðurgrafinn sólpall, óheimilt er að hafa skjólveggi eða girðingu um hann hærrí en umliggjandi girðing á lóðarmörkum.

Gera skal ráð fyrir vönduðu yfirborðsfrágangi og víðeigandi lýsingu við innkeyrslu. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð auk sorpgeymslu.

Gera skal víðráðandi ráðstafanir varðandi mögulegar sambrunahættu vegna fjarlægðar milli húsnáðna.

Kvöð er á að reisa léttu girðingu við lóðarmörk eins og sýnt er á upprætti. Hæð girðingar skal ekki vera hærrí en 1m og skal útlit hennar taka viðmið af byggingarstíl hússins.

Kvöð er um trjágróður innan lóðar skv. upprætti.

Lóð er 522m². Nýtingarhlutfall verður að hámarki 0.65N.

Klapparstígur 11:

Skilmálar gildandi deiliskipulags, samþykkt 24.08.2023 verða óbreyttir, fyrir utan fræmkvæmdahluta húsnáðna. Heimilt er að endurbýggja húsinn í samræmi við eldri hús, heimild er þó háð yfirferð og samþykki Minjastofnunar Íslands.

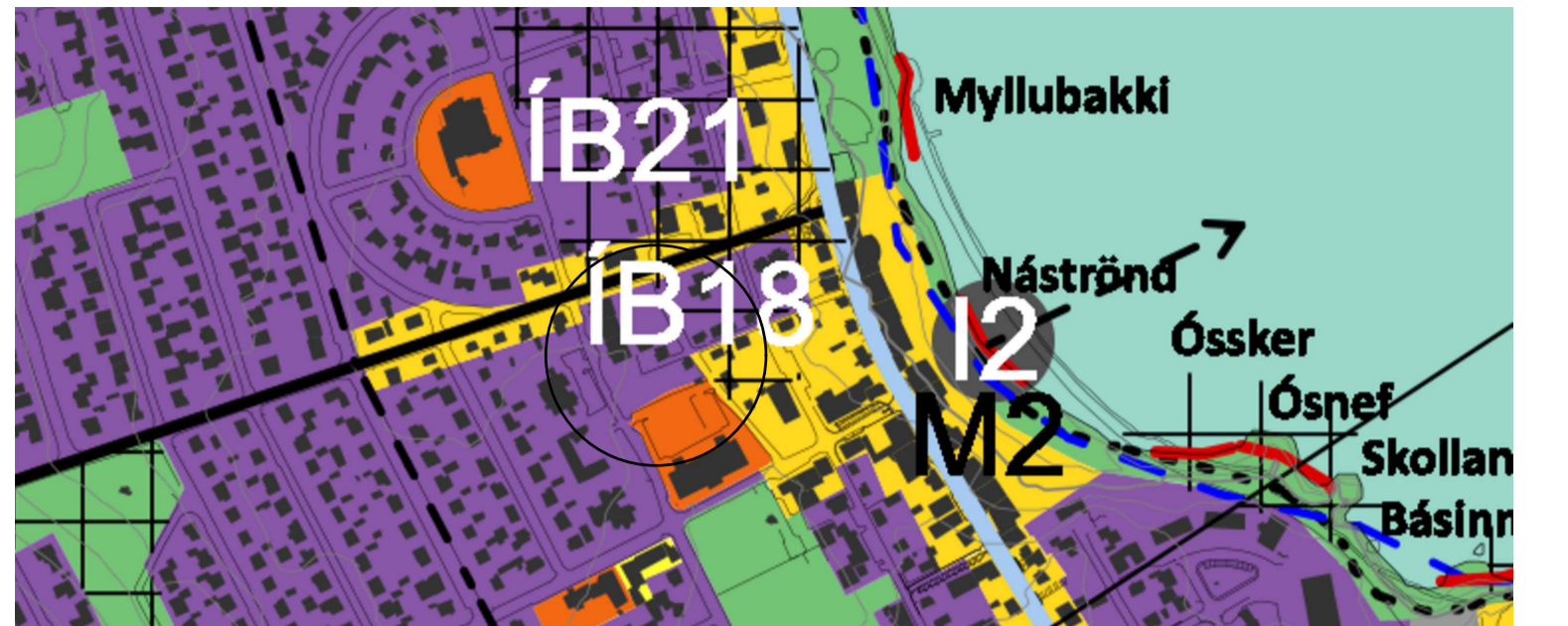
Lóð er 426m².

Kirkjuvegur 8:

Skilmálar gildandi deiliskipulags, samþykkt 24.08.2023 verða óbreyttir, fyrir utan fræmkvæmdahluta húsnáðna. Heimilt er að endurbýggja húsinn í samræmi við eldri hús, heimild er þó háð yfirferð og samþykki Minjastofnunar Íslands.

Lóð er 345m².

SKÝRINGAMYNDIR



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPLAGI 2020-2035

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá

_____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2020.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGS: TEKNAKYRNING/BREYTING SAMR. DAGS:

m.b.v. 1500 28.04.2023	Vallargata, Klapparstígur, Kirkjuvegur, 230 Reykjan.b. 102_01		
	JeES arkitektar		
	A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ISGRAF

Skipulagsuppráttur, greinagerð Deiliskipulagsbreyting