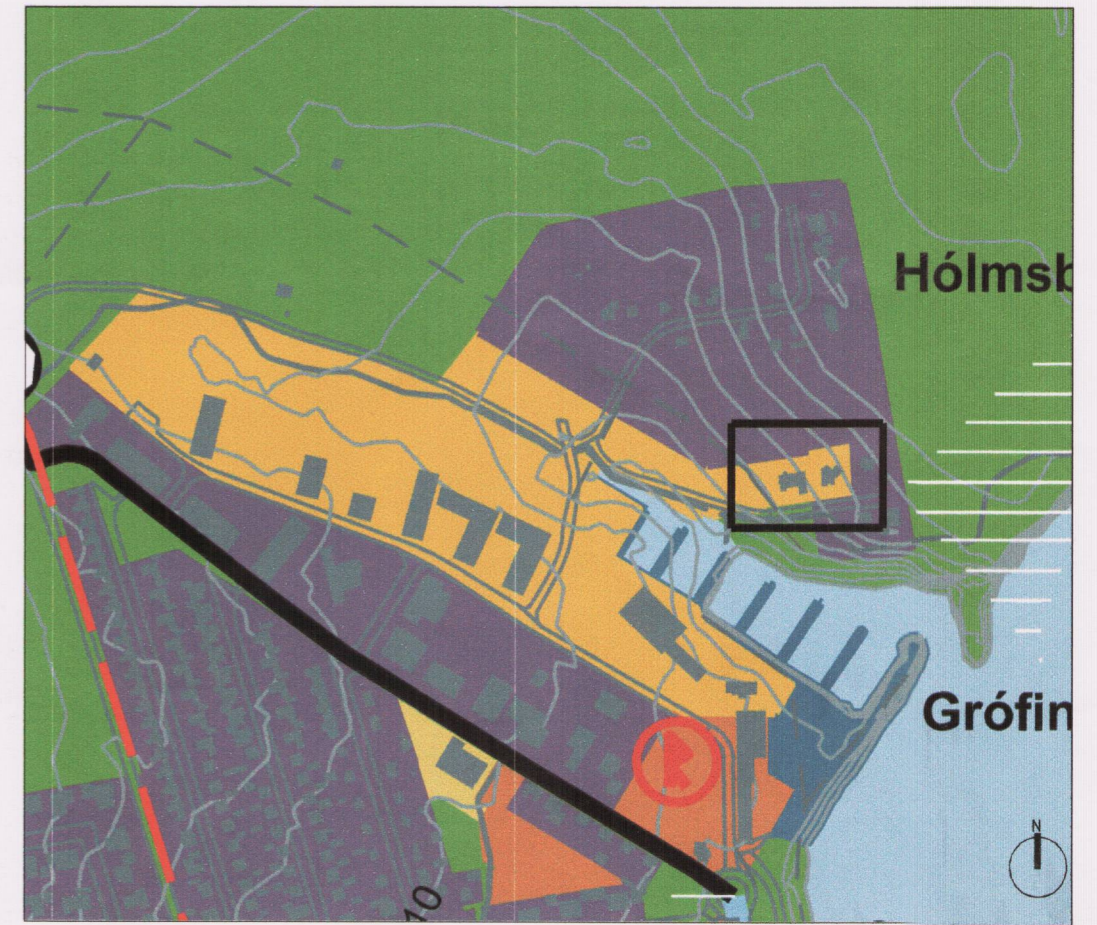
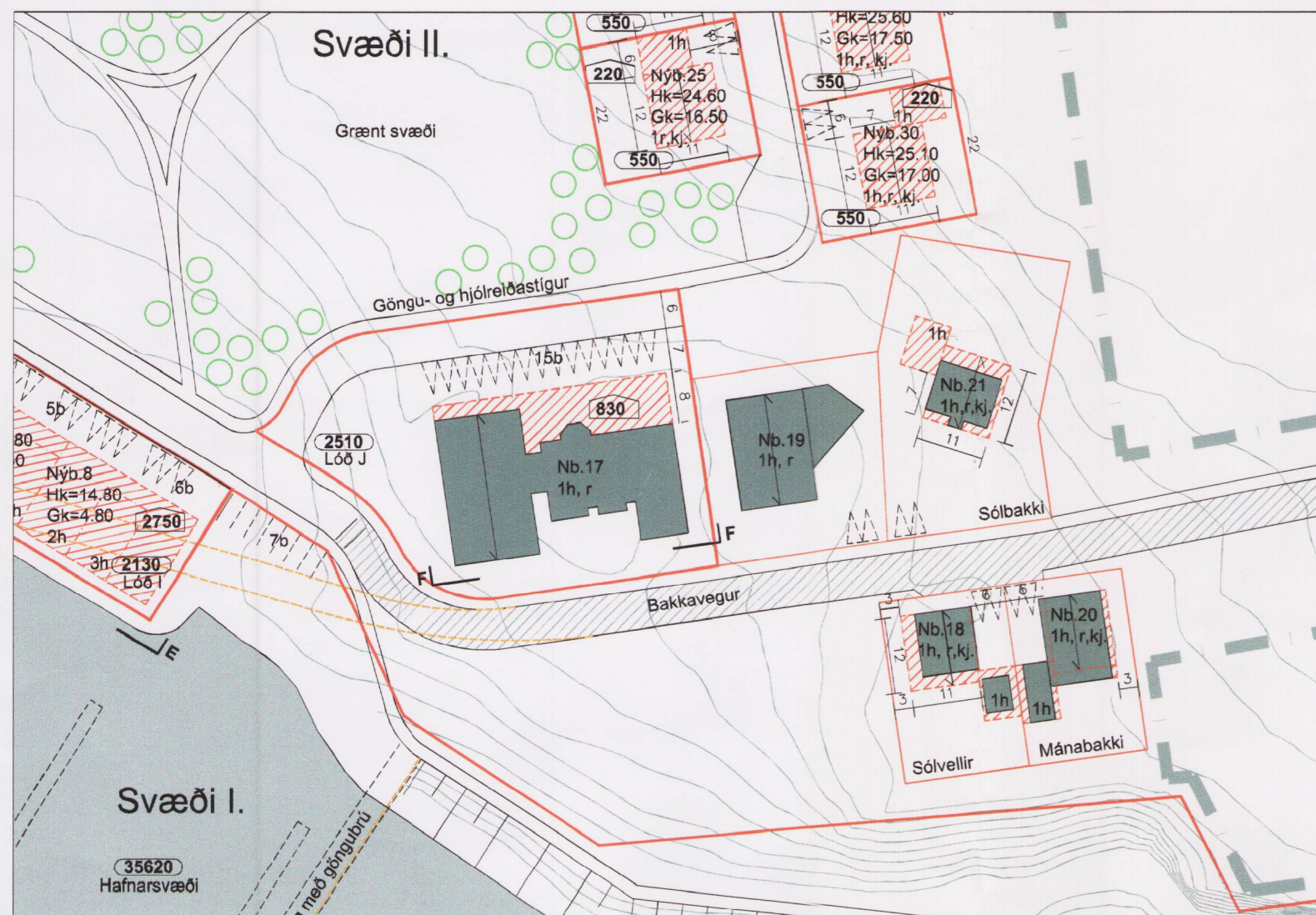


Breyting á deiliskiplagi Grófin og Bergið, Reykjanesbær. Varðandi sameiningu lóða Bakkavegs 17 og Bakkavegs 19, Reykjanesbær.

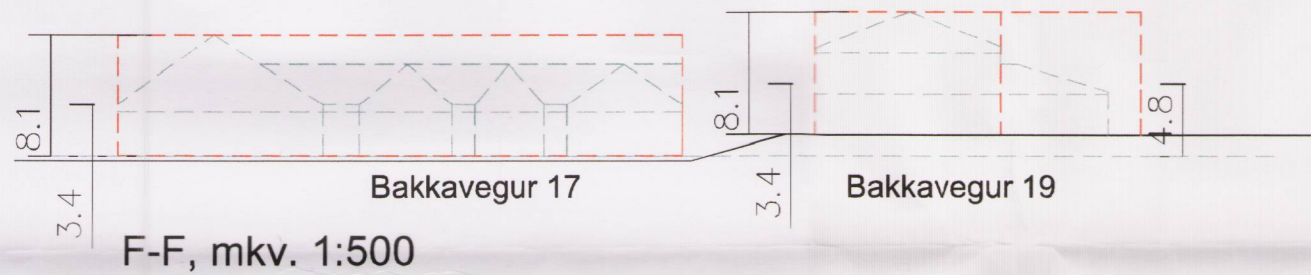


Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2008-2024

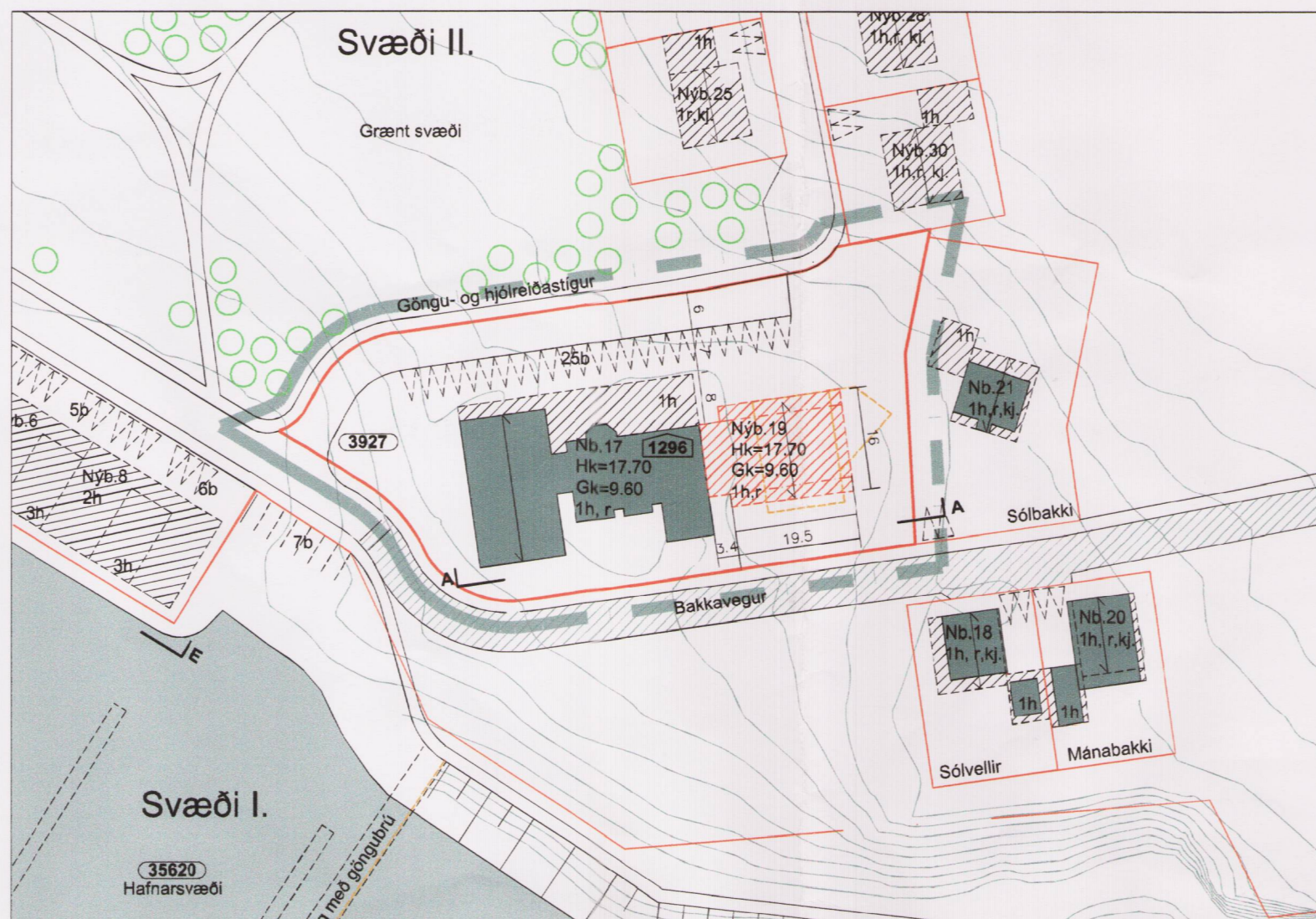
Núverandi fyrirkomulag



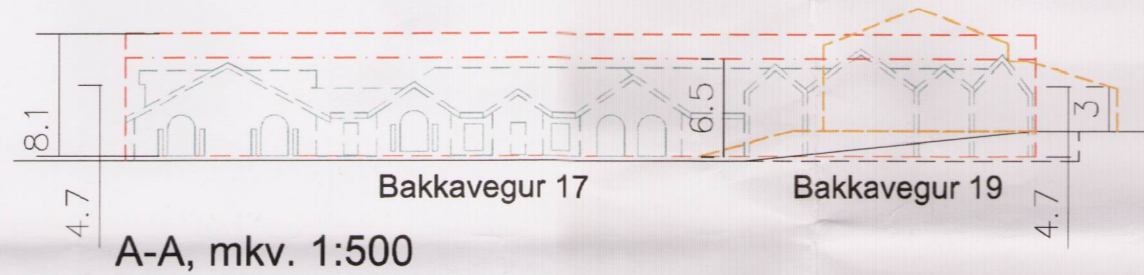
Hluti úr gildandi deiliskiplagi, mkv. 1:1000



Breyting



Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:1000



Skýringarmynd, núverandi ásjúnd frá kaffi duus



Skýringarmynd, tillaga að nýrri ásjúnd

Greinagerð

DEILISKIPULAGS BREYTING, GRÓFIN OG BERGIÐ

A. Forsendur og markmið

Gert er ráð fyrir að fjarlægja einbýlishús á Bakkaveg 19, stækka og sameina lóðir Bakkavegur 17 og 19 og reisa viðbyggingu við Hótel berg (Bakkavegur 17) á sameinaðri lóð á Miðsvæði I. við Grófina. Heildarstærð svæðisins sem um ræðir er um 3.927 m<sup>2</sup>.

Markmiðið er að stækka við Hótel berg um 18 herbergi með viðbyggingu til austurs á lóð Bakkavegur 19 í samræmi við áform aðalskipulags. Viðbyggingin verður á 1. hæð með risi og tengibyggingu í risi. Byggingin mun kom í stað 2. hæðar einbýlishúss (kanadískt einingarhús). Ástand núverandi húss á Bakkaveg 19 er óbúðarhæft.

Breyting deiliskipulagsins er unnin út frá skilmálum gildandi deiliskipulags Grófin og Bergið, útgáfudagsetning 10.03.2014 og breytingu aðalskipulags Reykjanesbæjar 2008-2024, útgáfudagsetning 7.03.2014. Landnotkun svæðisins er skilgreind sem miðsvæði og er gert ráð fyrir aukningu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Í greinagerð aðalskipulagsins, kafa 3.3.1 Í kafa 3.4.2 Ný miðsvæði (M1 Grófin) segir m.a.: „Stefnt er að því að landnotkun þróist í blandaða byggð íbúða, sérvæslana, veitngastarfsemi og þjónustu sem tengist hafnarstarfsemi og ferðaþjónustu, en rými þó léttan lónað. Uppbygging skal taka mið af einkenni og ámynd svæðisins.“

B. Gildandi skilmálar (núverandi)

i. Almennir skilmálar, Miðsvæði I.

- Vanda skal ásjúnd nýbygginga með það að markmiði að skapa heildstætt yfirbragð byggðar. Leitast skal við að ná fram séreinkennum, sem sýnd eru á skýringarmyndum m.1 og m.2 á skipulagsupprætti 102, Grófin og Bergið, útgáfudagsetning 10.03.2014.
- Löð er áhersla að veggir bygginga verði brotnir upp í samræmi við þakform (lita á sem stakar byggingar), til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitna vegg. Varast skal endurteikningar í litavali, þakhæð og gluggasetningu.
- Sérstaklega skal vandað til yfirborðsfná og alls frágangs kringum byggingarnar, sem skal samræmdur við aðliggjandi lóðir.
- Þakform skal vera mænispak (25-50 gráður) og kemur það fram á sniðskilmálateikningum og skýringarmyndum, skipulagsupprætti 102, Grófin og Bergið, útgáfudagsetning 10.03.2014. með einni undantekningu á lóð I en þar er gert ráð fyrir flötu þökum (0-5gráður), bakin gróðri.
- Ekkí er heimilt er að gera kvísti.
- Við hönnun bygginga skal gera ráð fyrir mögulegu ónáði sem getur skapast af eðlilegri starfsemi og kröfum um hafnarvæði eins og umferð, löndun og lýsingu.

ii. Sérskilmálar, Bakkavegur 17

Bakkavegur 17: Samkvæmt samhlöða breytingartillögu aðalskipulags Reykjanesbæjar er gert ráð fyrir stækkingu á svæðisskilgreiningu „miðsvæði“ til norðausturs þ.a.m. verður Hótel Berg (Bakkavegur 17) innan miðsvæðis. Núverandi bygging er á einni hæð með rishæð á 580,7m<sup>2</sup>, lóðin er 1317,2m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er 0,44, þakform er mænispak með kvistum á nýbyggingu. Byggingarár 1999, stækking 2011.

- Gert er ráð fyrir byggingu á einni hæð með risi fyrir hótél. Löð er áhersla á að halda í fingert yfirbragð byggingar og halda skal upprunalegu þakformi.
- Aðkoma hótelsins færast frá suðurhlíð (Bakkaveg) yfir á norðurhlíð með aðkomu nýs vegkafía, sjá upprátt.
- Lóð stækkar til norðurs og vesturs úr 1317,2m<sup>2</sup> í 2150m<sup>2</sup>. Leyfilegt verður að stækka til norðurs innan byggingarreiðs.
- Gert er ráð fyrir 15 bílastæðum á lóð.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 830m<sup>2</sup>. Hámarks nýtingarhlutfall lækkar í 0,33.

C. Nýjir skilmálar (Breyting)

Breytingartillaga deiliskipulagsins er í samræmi við notkun, nýtingarhlutfall, útlit og form samkvæmt gildandi skilmálum. Breytingin er fölgín í aðlögun byggingarreiða og byggingarmagns við sameiningu og stækkingu lóða Bakkavegs 17 og 19. Reynt er eftir bestu getu að aðlagja nýjan byggingareit að núverandi byggð í umfangi (hámarks-hæð b19 lækkuð) og staðsetningu (reitir b19 styttnir til austurs og suðurs) með það að markmiði að skapa heildstæða byggð.

- Gert er ráð fyrir byggingu á einni hæð með risi og tengibyggingu í risi fyrir hótél.
- Löð er áhersla á að halda í fingert yfirbragð byggingar. Þakform skal vera mænispak í bland við núverandi þakform Bakkavegs 17.
- Lóð stækkar til austurs úr 2510m<sup>2</sup> í 3927m<sup>2</sup>. Leyfilegt verður að stækka til austurs og norðs innan byggingarreiðs. Þakskegg og skjólveggir mega ná allt að einum metri út fyrir byggingarreit.
- Heimilt er að fjarlægja núverandi hús á Bakkaveg 19.
- Gert er ráð fyrir 25 bílastæðum á lóð.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 1296m<sup>2</sup>. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,33.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar skv. deiliskipulagi Grófin og Bergið, útgáfudagsetning 10.03.2014.

Sjá ránari lýsingu á breytingum í stærðartöflu og deiliskipulagsupprætti.

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Fjarlæggt
- Byggingarreitir, innregin hæð
- Gildandi byggingarreitir
- Byggingarreitir
- Núverandi bygging
- Vistgata
- Sjór
- bílastæði, fjöldi bíla
- Hámarks byggingarmagn
- 955
- Stærð lóðar
- Gróður
- Nýb.nr.
- Nb.nr.
- Núverandi bygging, húsnúmer
- Hk=xxx.xx
- Gk=xxx.xx
- 1h,r,kj.
- Bindandi mænissetfna
- Afmörk á aðalskipulagi

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

frá 22.1.2015 til 5.3.2015 var samþykkt

í sveitarstjórn þann 17. mars 2015

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 06.07.2014.

Núverandi ástand, miðsvæði Grófin, svæði II.								Breyting						
staðgr.	heiti	bygg.ár	lóð m <sup>2</sup>	b.magn m <sup>2</sup>	N	fj. íbúða	bílastæði	lóð m <sup>2</sup>	max b.magn m <sup>2</sup>	stækkun m <sup>2</sup>	max N	fj. íbúða	bílastæði	athugasemdir
4-05610170	Bakkavegur 17	2011/1999	2510	830,0	0,33		15	3927,0	1296,0	192,8	0,33	25		núv. hús ágætu ástandi, lóð sameinuð bakkaveg 19, lóð stækkar
4-05610190	Bakkavegur 19	2000	862,8	273,2	0,32	1	2							núv. hús fjarlæggt, lóð sameinuð bakkaveg 17, lóð stækkar

Stærðartafala

Bakkavegur 17 og 19, Reykjanesbær 101\_01

**JeES arkitektar**

Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 faf net.jon@jees.is s. 616 9466  
Einar Stefánsson kt.040650-4829 tff net.einar@jees.is s. 690 3656

Hönnun: JSE Kortagrunnur: ÍSGRAF Hritakerfi: ISN 93

Deiliskipulagsuppráttur, Núverandi ástand, Snið, Skýringarmyndir Deiliskipulagsbreyting