Greinagerð

GRÓFIN OG BERGIÐ - DEILISKIPULAG

Skilmálar

A. Forsendur og markmið
Gert er ráð fyrir uppbyggingu á nýju miðsvæði í Grófinni og þéttingu núverandi íbúðabyggðar á Berginu í Reykjanesbæ.

Heildarstærð svæðisins sem um ræðir er um 108.065 m2 og skiptist í tvö svæði:

- I. Miðsvæði Grófin - (miðsvæði fyrir íbúðir, þjónustu, verslun og smábátarhöfn).
- II. Bergið - (svæði norðan við höfnina, áframhald á núverandi íbúðabyggð á Berginu).

Skilmálar þessir ná til svæða I og II.

Deiliskipulagið er unnið út frá einkennum svæðisins sem er einstakt í byggðarlaginu bæði út frá sögulegu sjónarmiði sem og vegna náttúrufegurðar. Markmiðið er að virkja þá eiginleika sem fyrir eru og byggja á þeim en bjóða jafnframt upp á fjölbreytta notkunarmöguleika til framtíðar. Með því að tengja saman ólíka eiginleika svæðisins í eina heild er verið að mynda svæði með sérstöðu.

Svæði I. Miðsvæði Grófin skapar tækifæri t.a.m. fyrir sérverslanir, veitingastarfsemi og þjónustu sem tengist hafnarstarfsemi og ferðaþjónustu. Að auki myndar það ramma fyrir viðburði og hátíðir og skapar þannig möguleika á torgstemmningu í nánd við vel hannaðar nýbyggingar, elstu byggingar byggðarlagsins, Keflavíkurtún og höfnina. Í beinu framhaldi við höfnina er gert ráð fyrir vönduðum íbúðum sem tengjast mögulegu framtíðarskipulagi til vesturs.

Á Berginu, svæði II, er lagt upp með að þétta og móta núverandi íbúðabyggð með því að bæta við nýjum eða aðfluttum sérbýlishúsum á núverandi eða nýjar lóðir í góðri tengingu við náttúru með einstöku útsýni.

Auk þess er lögð áhersla á að bæta aðgengi að svæðinu með hjóla- og gönguleiðum og styrkja þannig tengingu við eitt helsta útivistasvæði Reykjanesbæjar, Bergið.

B. Lýsing á staðháttum

i. Mörk deiliskipulagssvæðis og landnotkun
Skipulagssvæðið afmarkast frá Grófinni við Keflavíkurtún í suðri, Bergveg í vestri og endamörk íbúðalands Bergsins í norðri og austri. Landið stallast niður um 3 metra í skilum sýðsta hluta svæðis og hafnar en rís svo frá höfn og upp að bergi um 14 metra og er u.þ.b. 108.065 m2 að stærð.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2008 - 2024 er landnotkun svæðisins skilgreind sem hafnarsvæði, miðsvæði og íbúðabyggð og gert er ráð fyrir stækkun hafnar og aukningu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu.

Samhliða auglýsingu deiliskipulagstillögunnar er auglýst breyting á aðalskipulagi Reykjanesbæjar. Tillagan felur í sér breytingu á afmörkun sjávar við hafnarsvæði, stækkun á hafnar- og miðsvæði og minnkað íbúðasvæði á Berginu.

ii. Núverandi ástand
Við suðurhluta skipulagssvæðisins, miðsvæði skv. aðalskipulagi stendur nú veitingahúsið Cafe Duus (Duusgata 10) sem tengist menningar- og listamiðstöð Reykjanesbæjar (Duusgata 2-8, utan skipulagssvæðis, svæði fyrir þjónustubyggingar skv. aðalskipulagi). Byggingin myndar húslínu með elstu byggingum byggðarlagsins meðfram Duusgötu til móts við Keflavíkurtún og er á sjálfstæðri lóð, á einni hæð með ris.
Til vesturs stendur gamli Slippurinn (Grófin 2) á sjálfstæðri lóð, en þar er starfsrækt umferðarmiðstöð með athafnarsvæði sunnanmegin og glerblásturs gallerý austanmegin.

Norðanmegin í skuggavarpi við gamla Slippinn er smábátahöfnin í Grófinni með legupláss fyrir allt að 84 smábáta. Geymslusvæði er staðsett vestanmegin, þjónustusvæði og bílastæði suðaustanmegin og göngustígur norðanmegin á sjálfstæðri lóð. Geymslusvæðið og göngustígurinn nýtast sem aðkoma og bílastæði fyrir Skessuhelli sem er að finna norðaustanmegin við höfnina í hólmsbergi (Svartihellir).

Í framhaldi af höfn til norðurs er íbúðabyggðin Bergið en hún skiptist niður á tvær götur: Bakkaveg og Bergveg. Byggðin samanstendur af einbýlishúsum með bílastæðum inni á lóð eða bílskúrum. Húsin eru almennt einnar hæðar eðaein hæð auk rishæðar með kjallara. Eina undantekningin á svæðinu er Bakkavegur 17, en þar hefur sérbýli verið breytt í gistihelimili í gistiflokki IV og er nú starfsrækt sem Hótel Berg með 18 herbergjum.

Íbúðasvæðið byggðist að mestu upp á 5. og 6. áratug síðustu aldar, með örfáum undantekningum, og ber yfirbragð byggðarinnar svipmót þess, þar sem engin ákveðin lögun eða yfirbragð byggina er ráðandi sbr. gerð og uppröðun byggina innan lóða. Ástand húsanna er misjafnt, sum hver olbúðarhæf, en eðrum ágætlega viðhaldið.

Á Bergvegi 7, 10 og 15 eru aðflutt eldri hús en að eðru leyti eru ónnur hús upprunaleg með eða án viðbyggingar. Ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag innan þess svæðis sem deiliskipulagið nær til.

iii. Umhverfismat
Deiliskipulag fyrir Grófina og Bergið er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Ástæðan er sú að deiliskipulagið markar ekki stefnu um framkvæmdir sem eru skilgreindar í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Gerð smábátahafnar felur í sér að að fjarlægja þarf jarðefni. Heildarmagn efnis er áætlað um 40.000 m3, sem er undir viðmiðunarmörkum í 2. viðauka matslaganna.

Í samræmi við 5. mgr. 12. gr. er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum deiliskipulagsins. Þau felast í breytingum á ásýnd svæðisins, sem koma til vegna nýrrar byggðar og gerð smábátahafnar. Þá er líklegt að aukin starfsemi á miðsvæði hafi áhrif á umferðarmynstur. Stefna aðalskipulagsins er að umbreyta Grófinni í miðsvæði sem felur í sér að að þétta byggð, styrkja miðsvæði og flytja til starfsemi á athafna. Samhliða þessu er stuðlað að fjölbreyttu framboði á afþreyingu, þjónustu og menningu sem og lifleg þaðarlífi. Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á samfélag.

Gerð smábátahafnar mun breyta ásýnd svæðisins. Alls verður fjarlægt um 40.000 m3 af jarðefni. Gert er ráð fyrir að efnið verði notað í uppbyggingu í sveitarfélaginu og/eða það verði haugsett á efnislosunarsvæðum. Efnistakan mun hafa í för með sé ítil áhrif á náttúrufar, þar sem um manngert umhverfi er að ræða og hefur hún engin áhrif á vatnafar. Umfang efnistöku er jafnframt mun minna en upphafleg var áætlað skv. aðalskipulagi. Mikill munur felst breytingu ásýndar miðað við fyrri áætlanir þar sem efnistakan var rökgerð að hluta til í Bergið að norðanverðu. Með því að falla frá slíkum áætlunum mun smábátahöfnin falla betur að umhverfinu.

Aukin starfsemi á svæðinu mun líklega hafa í för með sér aukna umferð um svæðið en þó er ekki talið að hávaði eða loftmengun frá umferð verði verulegur. Forsendur þess eru að mótuð eru svæði fyrir bílastæði sem tryggja aðgengi að miðsvæðinu og eru þau staðsett á þann veg að ekki verði um mikinn gegnumakstur að ræða. Þá er heldur ekki gert ráð fyrir gegnumakstri um Íbúðahverfi á Berginu og því á ekki að skapast ónæði þar vegna aukinnar starfsemi í Grófinni.

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

C. Almennir skilmálar
i. Deiliskipulagsgögn / uppdrættir
Deiliskipulagstillaga þessi er sett fram með eftirfarandi deiliskipulagsuppdráttum og greinargerð:
- Uppdráttur nr. 101 dags. 10.03.2014. Greinagerð, stærðir.
- Uppdráttur nr. 102 dags. 10.03.2014. Deiliskipulagsuppdráttur, snið og skýringarmyndir.

ii. Starfsemi
Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2008 - 2024 er landnotkun svæðisins skilgreind sem hafnarsvæði, miðsvæði og íbúðabyggð og er gert ráð fyrir stækkun hafnar og aukningu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu.

Í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 3.3.1 *Núverandi hafnarsvæði* (H2 Höfn í Grófinni) segir m.a.: „Grófin er smábátahöfn. Þar er góð aðstaða fyrir smábáta og ýmiss konar sjósport". „Byggingar á hafnarsvæðinu skulu taka mið af einkennum núverandi byggðar og miða við að styrkja núverandi notkun og ásýnd hafnarinnar."

Í kafla 3.4.2 *Ný miðsvæði* (M1 Grófin) segir m.a.; „Stefnt er að því að landnotkun þróist í blandaða byggð íbúða, sérverslana, veitingastarfsemi og þjónustu sem tengist hafnarstarfsemi og ferðaþjónustu, en rými þó léttan iðnað. Uppbygging skal taka mið af einkennl og ásýnd svæðisins."

Í kafla 4.2.3 *Þéttingarsvæði* (17 Grófin/Bergið) segir m.a.: „Á Berginu er lagt til að loklið verði byggingu hverfisins með eins til tveggja hæða sérbýlishúsum á um fimmtán lóðum. Á lóðum mætti einnig koma fyrir aðfluttum húsum sem vikja þurfa annars staðar frá í bænum, af skipulagsástæðum."

Gert er ráð fyrir að þungamiðja sérverslanna, veitingastarfsemi og þjónusta sem tengist hafnarstafsemi og ferðaþjónustu verði á Miðsvæði Grófin (svæði I) og aukning verði á íbúða-, verslunar- og þjónustuhúsnæði í samræmi við stækkun hafnar.

Á Bergin (svæði II) er gert ráð fyrir aukningu á íbúðahúsnæði með að bæta við nýjum eða aðfluttum sérbýlishúsum á núverandi eða nýjar lóðir.

iii. Núverandi byggingar
Í kafla B hér að ofan hefur núverandi byggingum á skipulagssvæðinu verið lýst.

I. Miðsvæði Grófin
Grófin 2: Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir því að bygging á Grófin 2 (núverandi umferðarmiðstöð og verslun) verði fjarlægð og lóð felld niður.

Lóð A (Duusgata 10)
Núverandi bygging er á einni hæð með rishæð og kjallara, 626,3m2 á 947m2 lóð. Þakform er blanda af mænis-, valma- og einhalla þaki. Byggingarár 1997.

- Gert er ráð fyrir einnar hæðar byggingu með rishæð og kjallara fyrir veitingastarfsemi.
- Lóð er áhersla á að halda í fingert yfirbragð byggingar og hún taki tillit til nærliggjandi húsa hvað varðar stærð, þakform, lit og efnisval. Sérstaklega skal vandað til yfirborðsefna og alls frágangs kringum húsið sem skal samræmdur við aðliggjandi almannasvæði.
- Lóð minnkar frá vestri og verður 830m2. Bílastæði verða utan lóðar á sameiginlegri bílastæðalóð B og bílastæðum hafnarsvæðis.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn byggingar helst óbreytt, að hámarki 626,3m2. Hámarks nýtingarhlutfall hækkar í 0,75.

Lóð J (Bakkavegur 17)
Samkæmt samhliða breytingatillögu aðalskipulags Reykjanesbæjar er gert ráð fyrir stækkun á svæðisskilgreiningu „miðsvæði" til norðausturs þ.á.m. verður Hótel Berg (Bakkavegur 17) innan miðsvæðis. Núverandi bygging er á einni hæð með rishæð á 580,7m2, lóðin er 1317,2m2. Nýtingarhlutfall er 0,44, þakform er mænisþak með kvistum á nýbyggingu. Byggingarár 1999, stækkun 2011.

- Gert er ráð fyrir byggingu á einni hæð með risi fyrir hótel. Lögð er áhersla á að halda í fingert yfirbragð byggingar og halda skal upprunalegu þakformi.
- Aðkoma hótelsins færist frá suðurhlíð (Bakkaveg) yfir á norðurhlíð með aðkomu nýs vegkafla, sjá uppdrátt.
- Lóð stækkar til norðurs og vesturs úr 1317,2m2 í 2510m2. Leyfilegt verður að stækka til norðurs innan byggingarreits.
- Gert er ráð fyrir 15 bílastæðum á lóð.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 830m2. Hámarks nýtingarhlutfall lækkar í 0,33.

II. Bergið
Í deiliskipulagi Bergsins er viðmiðunarnýtingarhlutfall og hámarks byggingarmagn haft til hliðsjónar með það að markmiði að skapa heildstæða byggð. Viðmiðunarnýtingarhlutfall einbýlishúsa á Berginu, svæði II. er 0,2-0,4 og leyfilegt hámarksnýting er 0,4 svo framanlega að byggingarmagn fari ekki framúr hámarks byggingarmagni húsa á lóð sem er 220m2, sjá nánari lýsingu á stærðum í töflu á uppdrætti 101.

- Núverandi hús/bílskúrar og annað sem hlotið hefur sambykki byggingarfulltrúa fyrir gildistöku skipulagsins halda gildi sínu. Ef reist verða ný hús á lóðum þar sem núverandi hús eru minni en kveðið er á um í skilmálum um nýbyggingar, er heimilt að byggja í samræmi við þá skilmála svo framanlega að hús verði reist innan nýs byggingarreits á skipulagsuppdrætti og hlýta almennum skilmálum sem og sérskilmálum viðkomandi reits.
- Ósambykktar byggingar þar að rífa nema þær uppfylli ákvæði skipulagsskilmála og byggingarleyfi fáist.
- Fyrirhugaðar viðbyggingar, breytingar og endurgerð húsa skulu taka tillit til nærliggjandi húsa, fara vel í umhverfi og götumynd og taka mið af núverandi húsi. Þess ber að geta að skipulagsreiturinn er nánast full- og fremur þéttbyggður svo svigrúm til uppbyggingar er takmarkað. Breytingar þessar skulu þó vera sambykktar af Minjasafni Reykjavíkur og Húsafriðunarnefnd ríkisins er snýr að húsum sem njóta verndar.
- Við hönnun nýrra húsa skal taka tillit til nærliggjandi húsa og nýbygging skal fara vel í umhverfi og götumynd. Hús mega vera einnar hæðar með risi og kjallara. Hámarks vegghæð frá lægstu núverandi landhæð í lóðarmörkum að útþrún útveggs undir efstu klæðningu þaks má vera allt að 5 m og hæsta leyfilega mænishæð allt að 8,7 m.
- Þakform skal vera mænisþak (25-50 gráður) og taka mið af mænistefnu lóðar, sjá uppdrátt.
- Heimilt er að gera kvisti, en breidd kvists verði aldrei meiri en 3m eða 1/3 af lengd húss og skulu allir kvistir vera dregnir minnst 1m inn frá gafli / veggilnu.
- Byggingarreitur bílskúra er afmarkaður á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitir bílskúra eru almennt 4.5x8m fyrir einnar hæðar einfaldan bílskúr. Gólfkóti bílskúra skal ekki vera hærri en lægsta landhæð í aðliggum lóðarmörkum. Bílskúrar skulu vera með mænisþak sem taki mið af þaki aðalhúss. Hæsta leyfilega hæð við útveg verði 3 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 4,7 m.
- Þótt lóðir séu yfir uppgefnu nýtingarhlutfalli er heimilt að byggja gróðurhýsi að hámarki 6 m2, þar sem þau rúmast innan byggingarreits.
- Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum, ekki er heimilt að fjölga bílastæðum á lóð.
- Girðingar má reisa í samræmi við byggingarreglugerð og skal leita sambykkis bygginarfulltrúa ef girðing er hærri en 1,80 eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar. Girðing á lóðamörkum er háð sambykki beggja lóðarhafa. Þó er ekki heimilt að reisa girðingu nær mörkum umferðarkvaða en sem nemur 1 m, en afmarka má innkeyrslu með kanti sem ekki er hærri en 50 cm. Endurnýjun núverandi girðinga á lóðarmörkum er ekki heimiluð nema að uppfylltum þessum kröfum.

iv. Nýbyggingar
Áhersla er lögð á að viðhalda smágerðum mælikvarða í allri uppbyggingu, hvort sem það er á svæði I eða svæði II.

I. Miðsvæði Grófin
Skipulagstillagan gerir ráð fyrir fimm lóðum (C, D, E, G og H) fyrir sérverslanir, veitingastarfsemi og þjónustu sem tengist hafnarstarfsemi og ferðaþjónustu. Lóðir A og F eru almennar aðkomu- og bílastæðalóðir fyrir miðsvæðið og lóð I er fjölbýlishúsalóð.

- Vanda skal ásýnd nýbygginga með það að markmiði að skapa heildstætt yfirbragð byggðar. Leitast skal við að ná fram særeinkennum, sem sýnd eru á skýringarmyndum m.1 og m.2 á skipulagsuppdrætti 102.
- Lögð 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 einsleitan vegg. Varast skal endurteikningar í liðavali, þakhæð og gluggasetningu.
- Sérstaklega skal vandað til yfirborðsefna og alls frágangs kringum byggingarnar, sem skal samræmdur við aðliggjandi lóðir.
- Þakform skal vera mænisþak (25-50 gráður) og kemur það fram á sniði skilmálateikningar og skýringarmyndum með einni undantekningu á lóð I en þar er gert ráð fyrir flötu þökum (0-5 gráður), þakin gróðri.
- Ekki er heimilt er að gera kvisti.
- Við hönnun bygginga skal gera ráð fyrir mögulegu ónæði sem getur skapast af eðlilegri starfsemi og krófum um hafnarsvæði eins og umferð, löndun og lýsingu.

Lóð B
- Gert er ráð fyrir aðkomu- og bílastæðalóð fyrir miðsvæðið sem samnýtist fyrir lóðir A, C, D, E, G OG H með 16 bílastæðum.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóð.

Lóð C
- Gert er ráð fyrir tveimur sjálfstæðum byggingum á einni hæð með rishæð fyrir sérverslun og þjónustu með sameiginlegt torg og bílastæði.
- Bílastæði verða utan lóðar á sameiginlegri bílastæðalóð B og bílastæðum hafnarsvæðis.
- Kvöð er um gönguleið um lóðina.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn hverrar byggingar fyrir sig er að hámarki 450 m2.

Lóð D
- Gert er ráð fyrir um 120 herbergja hótelbyggingu á einni hæð með rishæð og kjallara.
- Lágréttar tengibyggingar rishæðar (milli mænisþaka) og inngangsbygging hótelsins skulu vera léttar glerbyggingar, sem undirstrikar léttleika og gegnsæi, svo tengsl við höfn frá efra svæði skerðist ekki og smágerðum mælikvarða byggingarinnar sé viðhaldið.
- Almenn aðkoma er á t. hæð en aðkoma sérleyfisbifreða um kjallara frá höfn.
- Gera skal ráð fyrir tengingum niður á höfn frá efra svæði með tilheyrandi þrepum, sjá uppdrátt.
- Hljóðvist við bygginguna skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist vegna nálægðar við hafnarsvæðið, sjá nánar undir hljóðvist.
- Lóðarhafi skal sjá til þess að við langhlíð húsanna og tengiganga skapist ekki aukið vindálag við húsið vegna eðli bygginanna með því að huga að vindvörn eða vindbrjótum við hönnun húsanna.
- Gert er ráð fyrir 12 bílastæðum á lóð og viðbótarstæðum utan lóðar á sameiginlegri bílastæðalóð F og bílastæðum hafnarsvæðis.
- Kvöð er um gönguleið og aðkomu slökkviliðs um lóðina og um afnot bílastæða hótelsins fyrir skammtímastæði sérverslanna á Lóð C, sjá uppdrátt.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 5085 m2.

Lóð E
- Gert er ráð fyrir tveimur sjálfstæðum byggingum á tveimur hæðum með rishæð fyrir sérverslun og þjónustu með sameiginlegi bílastæði.
- Gert er ráð fyrir 22 stæðum.
- Kvöð er um gönguleið um lóðina.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn hverrar byggingar fyrir sig er að hámarki 900 m2.

Lóð F
- Gert er ráð fyrir aðkomu- og bílastæðalóð fyrir miðsvæðið sem samnýtist fyrir lóðir A, C, D, E, G OG H með 38 bílastæðum.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóð.

Lóð G
- Gert er ráð fyrir byggingu á einni hæð með rishæð og kjallara fyrir sérverslanir, veitingastarfsemi og þjónustu.
- Lágréttar tengibyggingar rishæðar (milli mænisþaka) skulu vera léttar glerbyggingar, sem undirstrikar léttleika og gegnsæi, svo tengsl við höfn frá efra svæði skerðist ekki og smágerðum mælikvarða byggingarinnar sé viðhaldið.
- Lóðarhafi skal sjá til þess að við langhlíð húsanna og tengiganga skapist ekki aukið vindálag við húsið vegna eðli bygginanna með því að huga að vindvörn eða vindbrjótum við hönnun húsanna.
- Bílastæði verða utan lóðar á sameiginlegri bílastæðalóð F og bílastæðum hafnarsvæðis.
- Kvöð er um gönguleið um lóðina.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 1600 m2.

Lóð I
- Gert er ráð fyrir fjölbýlishúsi með 13 íbúðum að hámarki á tveimur hæðum. Þriðja hæðin er inndregin og tengist íbúð á 2. hæð ss. tveggja hæða.
- Sameiginleg þriggja bíla bílageymsla er á aðkomuhæð fyrir hvern stigagang auk þess sem gert er ráð fyrir tæknl- og geymslurýmum fyrir íbúðir í tengslum við bílageymslu.
- Gert er ráð fyrir 9 gestastæðum á lóð.
- Hljóðvist við bygginguna skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist vegna nálægðar við hafnarsvæðið, sjá nánar undir hljóðvist.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 2.750 m2.

II. Bergið
Á skipulagssvæðinu eru tvær óbyggðar lóðir við Bergveg 12 og 21 og fimm nýjar lóðir á Bergveg, 23, 25, 26, 28 og 30. Sjá skilmála undir núverandi byggingar.

V .Hafnarsvæðið
Bæjarstjórnir Keflavíkur og Njarðvíkur sem ráku sameiginlega höfnina Keflavík - Njarðvík frá 1.1.1990 sampykktu að velja Grófina sem smábátahöfn svæðisins. Valið stóð á milli Fitja (suð-vestan við Skipasmíðastöð Njarðvíkur) og Grófarinnar. Grófin varð fyrir valinu, þar sem stækkunarmöguleikar hennar þóttu meiri og ráðgert var að byrja á 1. áfanga af þremur. Höfnin var tekin í notkun árið 1992 en endurbótum (lengingu) á nýfri grjótvarnargarði og óludempara í hafnarmynni lauk í nóvember 1993.

Fyrsti áfangi rúmar 84 smábáta og var tryggt að nag bílastæði væru fyrir sjófarendur, auk þess sem upptökurenna og þvottaplan fyrir báta er á svæðinu. Löndun sjávarafla er einnig fyrir hendi og voru 2 löndunarkranar settir upp, en þeim var fækkað í einn þar sem hentugara þykir að landa nær hafnarvoginni í Keflavíkurhöfn.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir stækkun hafnar til vesturs, með nýjum flotbryggjum fyrir allt að 50 smábáta.

- Göngustígur skal vera meðfram höfninni við landganga flotbryggjanna og skammtímabílastæði liggja samhliða stíg fyrir aftermingu aðfanga í bátana.
- Í vesturenda er gert ráð fyrir torgi í tengslum við veitingarekstur og þjónustu. Stóðu- og viðgerðarpláss fyrir smábáta á landi verður utan sjósagnasvæðis til vesturs. Ónnur svæði eins og löndun, upptaka báta, þvottaplan og bílastæði verða í óbreyttri mynd.
- Smábátahöfnin er hafnarsvæði sem tekur tillit til umhverfisþátta og skal vernda umhverfi í og við smábátahöfnina, jafnframt því að bæta þjónustu með fræðslu um náttúru svæðisins og fulinaðgjandi aðstöðu og úrræðum til að auka ðryggi notenda, starfsfólks og gesta.
- Þess skal gætt við starfsemi hafnarinnar að starfsemi hennar 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 jósavélar séu ekki í gangi að nætuarlagi. Áætlaðar hávaði frá hófninni verði kortlagður fyrir nálæga byggð.
- Kvöð er um notkun skammtímastæða hafnar af lóðum A, C, D, E, G OG H og umferð sérleyfisbifreiða í tengslum við hótelstarfsemi.
- Lóð hafnarsvæðis stækkar til vesturs úr 27.559,2 í 35.923,7m2. Fjöldi bílastæða er 77, þarf af 18 skammtímastæði (við flotbryggjur og aðkomu Skessuhellis).
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóð.

vi. Lóðir
Afmörkun lóða á skipulagsuppdrætti er skv. fyrirliggjandi gögnum og upplýsingum. Gögn þessi eru frá ýmsum tímum og aðilum og eru ekki í öllum tilvikum fullskýr eða í samræmi við nútímakröfur um nákvæmni. Fyrirvari er gerður um réttmæti lóðamarka, fari svo að lögð verði fram frekari gögn en fyrir lágu við skipulagsgerð. Komi til ágreindi breytinga á lóðamörkum og stærð lóða verða þær breytingar auglýstar til leiðréttingar á skipulaginu. Gert er ráð fyrir að gerð verði sérstök mælibloð með hnitsetningu lóðamarka af öllum lóðum skipulagssvæðisins í kjölfar sampykktar skipulagsins.

vii. Eldvarnir
Sýnt skal fram á í brunahönnun bygginga að ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012 séu uppfyllt m.t.t. eldsúðbreiðslu hvað varðar gluggasetningar og brunamótstöðu veggja. Almennt gildir að eldvarnarveggur verði á lóðarmörkum, nema sýnt verði fram á annað. Kvöð er um aðkomu slökkviliðsins milli bygginga á Lóð C, D OG E. Aðkomuleið inn á svæðið skulu vera eftir a.m.k. 4 m breiðum stígum. Lóð skal útfæra þ.a. að aðkoma slökkviliðs sé tryggð.

viii. Byggingareitir
Byggingareitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Nýbyggingar skulu standa innan reita en þó er leyfilegt að svalir nái út fyrir reit. Byggingareitir geta verið mismunandi á milli hæða og eru þá skilgreindir svo á deiliskipulagsuppdráttum. Nánari útfærsla reita og almennra kvaða kemur fram á útgefnum mælibloðum.

ix. Hæðir bygginga
Leyfilegar hæðir nýbygginga eru sýndar á skipulagsuppdrætti eða undir almennum skilmálum. Hæðir nýbygginga skulu vera innan skilgreindra hámarkshæða en þó er leyfilegt að lýfta og stigahús rísi hærra. Nánari útfærsla reita og almennra kvaða kemur fram á útgefnum mælibloðum.

x. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall
Leyfilegt heildarbyggingarmagn nýbygginga á skipulagssvæði er að hámarki 16.470,5 m2. Núverandi bygginga, sem eiki stendur til að rifa, eru um 4047,0 m2 og heildarbyggingarmagn því alls að hámarki 20.517,5 m2. Skipulagssvæðið er um 108.065 m2 og nýtingarhlutfall því um 0,19.

xi. Lóðafrágangur
Vanda skal til alls lóðafrágangs og leitast skal við að skapa heildstætt yfirbragð, þar sem hönnun útisvæða og torga í tengslum við nýbyggingar verði í hæsta gæðaflokki.

xii. Skilti og merkingar
Merkingum og skiltum sem tengjast starfsemi verslana og veitingastaða skal stilt í hóf. Sækja skal sérstaklega um leyfi fyrir skiltum hjá Umhverfis- og skipulagsráði.

xiii. Kennileiti
Gert er ráð fyrir að auka yfirsýn svæðis með því að setja kennileiti við helstu staði skipulagsins, sjá uppdrátt merkt kl. Kennileitin skulu vera í formi fánastanga. Fjöldi og hæð er mismunandi eftir staðsetningu og áhersla og skal vera ákveðið í samráði við Umhverfis- og skipulagsráð.

xiv. Sorp
Þess skal gætt að allur frágangur og umgjörð sé til fyrirmyndar. Gert er ráð fyrir að á I. Miðsvæði Grófin séu sorpgeymslur innbyggðar inní byggingar, fyrir svæði II. Bergið sjá skilmála undir núverandi byggingar. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 6.12.6. gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og lög um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003.

xv. Veitur og lagnaleiðir
Hafa skal samráð við veitustofnanir varðandi allar lagnir sem eru innan skipulagssvæðisins og tengjast núverandi húsum eða fyrirhuguðum nýbyggingum.

xvi. Lýsing
Lögð skal áhersla á vandaða lýsingu útisvæða og sér í lagi torga í tengslum við nýbyggingar, hafnarsvæði og göngustíga. Lýsing á að veita öruggi og velliðan og skal ólí lýsing vera hönnuð með tillíti til einkennis svæðisins. Hönnuðir skulu hafa samráð við veitustofnanir og Reykjanesbæ vegna almennrar götulýsingar.

xvii. Efnisval
Vanda skal til efnisvals við hönnun nýbygginga og yfirborðsefna torga og annarra útivistarsvæða með það að markmiði að skapa heildstætt yfirbragð byggðar. Leitast skal við að ná fram særeinkennum, sem sýnd eru á skýringarmyndum m.1 og m.2 á skipulagsuppdrætti 102.

xviii. Mæli- og hæðarblöð
Gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mælibloðin sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk og bygginarreiti húsa sem og bílageymslur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum. Á hæðarblöðum kemur einnig fram mesta leyfilega hæð húss þaðan því að sýnd er lega vatns- og frárennslislagna og staðsetning inntaka fyrir rafmagn og vatn.

xix. Niðurrif húsa
Gert er ráð fyrir að Grófin 2 (gamli Slippurinn) sem er staðsettur sunnan við höfnina verði fjarlægð.

D. Gatnakerfi , bílastæði og gönguleiðir:

i. Gatnakerfi og tengingar
Aðkoma að svæðinu er um Grófina og Duusgötu. Núverandi hluti Grófarinnar sunnunmegin við skipulagsvæðið upp að gatnamótum Bergvegs verður breytt í áframhald af Duusgötu og munu nýjar lóðir á svæðinu fá húsnúmer þaðan. Núverandi Bergvegur vestanmegin á skipulagsvæðinu verður færður vestar til þess að rýma fyrir bílastæðalóð innan svæðisins. Nefri hluti Bakkavegs verður færður norðar, vegna stækkunar hafnar og komu íbúðalóðar og efri hluti framlengdur upp á Hólmsbergið að útsýnishæð. Frá miðjum Bakkaveg verða gerð skil með því að breyta þeim hluta Bakkavegs í vistgötu. Efst á Berginu til suðurs verður gerður nýr vegkafli við Bergveg vegna tengingar við nýjar lóðir.

ii. Bílastæði og bílageymslur
Bílastæðakrafa fyrir nýbyggingar innan skipulagssvæðis:

I. Miðsvæði Grófin
- Íbúðir: 1,7 stæði á íbúð.
- Hótel, verslunar- og þjónustuhúsnæði: 1 stæði / 70 m2.

Á hafnarsvæðinu, Lóð B og F eru sameiginleg bílastæði til afnota fyrir miðsvæði.

II. Bergið.
- Íbúðir: 2 stæði á íbúð.

Sjá nánar í töflum á uppdrætti 101.

iii. Göngustígar og tengingar við aðliggjandi hverfi
Lögð er áhersla á að tryggja gönguleiðir á miðsvæðinu og góðar tengingar milli efra hluta miðsvæðis og hafnar, sjá kvaðir um gönguleiðir á uppdrætti. Lögð er áhersla á öruggar og þægilegar gönguleiðir/hjólreiðastíga til og frá og um grænsvæði Bergsins. Við hönnun gönguleiða innan svæðisins skal huga sérstaklega að aðgengi fyrir alla.

iv. Almenningssamgöngur
Deiliskipulag þetta felur ekki í sér breytingar á fyrirkomulagi almenningsvagna. Samkvæmt því er gert ráð fyrir að staðsetning stoppistöðva á svæðinu haldist óbreyt.

v. Hljóðvist
Almennt skal tryggja að hljóðvist sé innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða nr. 724/2008 setur fyrir íbúðarhúsnæði. Hljóðvist við byggingar á lóðum D og I skal reikna og mæla sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist á þeim lóðum 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 annari 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. Opnanlegir gluggar ættu þó jafnan að vera til staðar. Lóðarhafar bera allan kostnað af kortlagningu hávaða og aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða

Núverandi heiti	b.magn m2	íbúðir	bílastæði
Bergið, einbýli	2566,8	18	30
Miðsvæði	2992,5	1	94
heild	**5559,3**	**19**	**124**

Niðurrif, tillaga að deiliskipulagi heiti	b.magn m2	íbúðir	bílastæði
Bergið, einbýli	0,0	0	0
Miðsvæði	1512,3	0	0
heild	**1512,3**	**0**	**0**

Nýbyggingar, tillaga að deiliskipulagi heiti	b.magn m2	íbúðir	bílastæði
Bergið, einbýli	2686,2	7	20
Miðsvæði	13784,3	13	123
heild	**16470,5**	**20**	**143**

Samantekt, tillaga að deiliskipulagi heiti	b.magn m2	íbúðir	bílastæði
Bergið, einbýli	5253,0	25	50
Miðsvæði	15264,5	14	217
heild	**20517,5**	**39**	**267**

Samantekt

Grófin 2, hús fjarlægt

Bergvegur 7, aðflutt hús

Bergvegur 10, aðflutt hús

Bergvegur 15, aðflutt hús

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjanesbæjar

Grófin og Bergið, Reykjanesbær
Dei