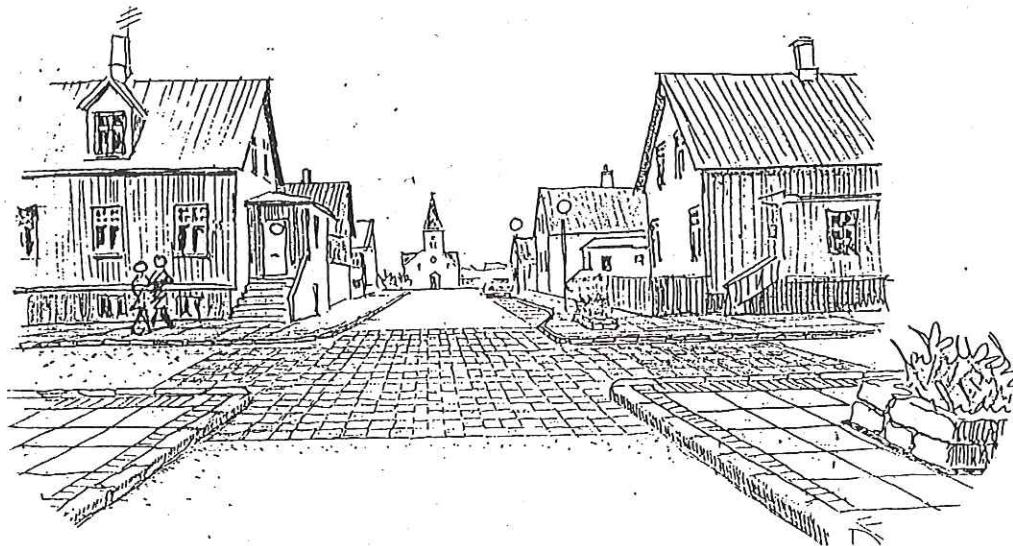




REYKJANESBÆR



# Reykjanesbær - deiliskipulag Svæði A

„Gamli bærinn“ að Tjarnargötu  
Maí 1999, breytt í júní 2000

Skipulagsdeild Reykjanesbæjar  
Tjarnargötu 12, Reykjanesbæ, sími 421 6700

Arkitektastofa Suðurnesja  
Hafnargata 27, Reykjanesbæ, sími 421 2319

Skilgreiningar á skipulagsuppdrætti sb.skipulagsreglugerð júlí 1998.

### **Miðbæjarsvæði ( miðsvæði )**

Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýlu sem þjónar heilu landssvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og

gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði.

Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

### **Íbúðarsvæði:**

Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustufyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Ath. á skipulagsuppdrætti er gerður greinamunur á íbúðarsvæði og íbúðarsvæði ( blandað svæði )

Sem þýðir að í dag er einungis einhver þjónustustarfsemi á blönduðu svæðunum.

### **Sérgreind notkun reitur 1:**

Hér er lögð áhersla á sögu og menningarlega starfsemi sem tengist Duus húsum, norðan við Vesturgötu og tenging við gömlu bryggjuna austan við Hafnargötu.

### **Opin græn svæði:**

Hér er átt við opin græn svæði sem nýta skal sem útvistarsvæði og leiksvæði.

### **Götur og bílastæði:**

Hér er átt við umferðaræðar og bílastæði á vegum bæjarins.

Svæðið milli Vesturgötu, Tjarnargötu,Kirkjuvegar og Hafnargötu:

Inngangur:

**1. Hlutverk deiliskipulags.**

Deiliskipulag er það skipulagsstig þar sem gerð er nákvæm grein fyrir notkun lands, nýtingahlutfalli reita, húsagerð, tilhögun umferðarkerfis, lóða og byggingareita á afmörkuðu svæði. Þar eru því sett ákvæði m.a. um framkvæmdir,byggingar og umhverfismál sem miðast við þau markmið eða eiginleika sem leitast er við að ná með skipulaginu. Skylt er að gera deiliskipulag fyrir öll svæði, í nýjum eða eldri hverfum, áður en einstakar byggingaframkvæmdir eru leyfðar. Skipulagsnefnd og bygginganefnd meta umsóknir í ljósi þeirra ákvæða og stefnu sem deiliskipulagið setur fram.

Deiliskipulag getur náð yfir hvort heldur sem er eitt hverfi eða smærri svæði, s.s. einstaka reiti. Þar sem það á við eru lagðar meginlínur og þá gert ráð fyrir að nánari útfærsla verði unnin vegna vissra reita þegar dregur að framkvæmdum. Reitur er þá útfærður í smáatriðum,s.s. útlit og staðsetning húsa innan byggingarreits.

Deiliskipulagið felur í sér bindandi ákvarðanir fyrir húseigendur, íbúa og bæjarfélagið um framtíðarnotkun og nýtingu þeirra svæða og bygginga sem eru innan skipulagsins. Ákvæði deiliskipulagsins afmarka svigrúm til framkvæmda en skipulagið felur ekki í sér framkvæmdaskyldu.

**2. Framsetning deiliskipulagsins:**

Deiliskipulagið er sett fram á uppdráttum (Arkitektastofu Suðurnesja) deiliskipulagsuppdr. nr.001 dags. 10.5.1999,breytt 22.06.2000 skýringaruppdr. nr. 002 dags 10.5.1999, breytt 22.06.2000 og þessari greinagerð.

Deiliskipulagsuppdráttur er bindandi en skýringaruppdráttur er ekki samþykktur eða staðfestur.Deiliskipulagsuppdrátturinn sýnir útlínur húsa sem rífa skal, og einnig lóðarmörk einkalóða sem breytast. Skýringaruppdrættinum er ætlað að sýna dæmi um útfærslu skipulagsins og þannig auðvelda umfjöllun um framkvæmdir innan skipulagssvæðisins.

Greinagerð er hluti af deiliskipulaginu og hefur bæði það hlutverk að vera til útskýringar við deiliskipulagsuppdrættina og sýna nánari stefnu og ákvæði um uppbyggingu og skipulag svæðisins.

**Forsendur:****1. Almennt.**

Varðveisla byggðar í eldri hverfum, bæði hér heima og erlendis ríður sér mjög til rúms á seinni árum. Þá er ekki átt við „söfn“ eins og t.d. Árbæ í Reykjavík eða Frílandsmuseet við Kaupmannahöfn, heldur er reynt að nýta hverfin, en halda jafnframt upprunalegu yfirbragði. Oft má varðveita sögulegar minjar og „upprunalegan“ anda um leið og byggð og starfsemi er aðlöguð nútímanum. Hérlandis má nefna sem dæmi grjótaþorpið í Reykjavík og á Norðurlöndum, „Gamla Stan“ í Stokkhólmi, þar sem búseta hefur haldist ásamt fyrirtækjarekstri. Gamli bærinn í Keflavík er að mati höfunda mjög vel til slíkrar varðveislu fallinn. Árið 1995 var efnt til samkeppni um útlitshönnun „gamla bæjarins“ síðan hefur árvisst verið unnið að götulagningu samkvæmt 1.verðlaunar tillögu þeirra samkeppni ( Arkitektastofu Suðurnesja ). Í dag er lokið við yfirborðsframkvæmdir við flestar götur milli Vesturgötu og Aðalgötu, nema Norðfjörðsgötu. Deiliskipulagið byggir á þessum lausnum í aðalatriðum.

**Lýsing: ( svæði milli Vesturgötu og Aðalgötu ) „gamli bærinn“**

Þótt hverfið sem til skipulags er sé í heild sinni samstætt og tiltölulega afmarkað sem „gamli bærinn“ skiptist hann nokkuð, bæði vegna hlutverkaskiptingar og vegna legu sinnar og stöðu við aðliggjandi hverfi. Við Hafnargötu eru byggingar og svæði sem teljast verður til „stofnana“ og svo umferð á Hafnargötu meðfram sjónum. miðjan og norðurhlutinn eru að mestu gömlu íbúðarsvæðin. Efsti hlutinn er svo kominn aftur í nokkur tengsl við nýrri hluta byggðarinnar með kirkjuna og safnaðarheimilið í miðið. Þótt svæðið takmarkist af Kirkjubraut, Vesturgötu, Hafnarstræti og Aðalgötu er ekki óeðlilegt að áferðarhugmyndin nái eitthvað til austurs, t.d. að Klapparstíg, enda er hann ekki síður „Gamli bærinn“ en fyrnefnt svæði, þrátt fyrir byggingaráform á svæðinu, sem kljúfa óneitanlega heildarmyndina. „Gamli bærinn“ einkennist í dag af nokkuð heilstæðri byggð, sem enn má styrkja og betrumbæta á ýmsan hátt. Hér eru gömlu bárujárnhúsin enn í meirihluta, þrátt fyrir útpynningu seinni ára og eru margir húseigendur farnir að gera upp hús sín af metnaði og götumyndir að skýrast í kjölfar götuframkvæmda. Á einstaka stað mætti þétta byggðina með tilfærslu á gömlum húsum. Höfundar leggja ríka áherslu á aðalaðkomu svæðisins, sem lagt er til að verði frá Norðfjörðsgötu. Norðfjörðsgatan myndar miðás hverfisins, með sterki sjónlinu milli kirkju og hafs. Pennan miðás vilja höfundar styrkja sem mest með óhindraðri sjónlinu milli kirkju og sjávar og leggja til að listaverk muni enn fremur styrkja þessa línu á sjávarbakkanum.

**Akandi vegfarendur:**

Aðalumferðagata og aðkoma að svæðinu verður Norðfjörðsgata, enda bein aðkoma að húsum í lágmarki í götunni. Æskilegt væri að sem flestir ökumenn notuðu þessa götu sem aðkomuleið fyrir hverfið, enda tillögunni ætlað að ýta undir þessa leið að einkalóðum.

Lagt er til að gatnamót götunnar við Túngötu og Vallagötu verði lögð götusteiini til að undirstrika forgang vegfarenda. Gegnumakstur á íbúðargötum verður hindraður með beygjum og bifreiðastæði vel merkt í akstursleið með götusteiini,

þannig að enginn vafi leiki á því hvar leggja megi bifreiðum í götunni. Aðrar aksturshindranir eru ekki í götunni.

Bílastæðavandamál kirkjunnar er leyst með torgmyndun, sem teygi sig niður Norðfjörðsgötu og meðfram Kirkjustíg, sem mætti nýta á mestu álagstímum.

EKKI er tekin afstaða til einstefnuaksturs á helstu leiðum, því lausnir reiknar með að unnt verði að mætast einhversstaðar í götunni með tiltölulega stuttu millibili. Síðar mætti endurskoða þetta.

Reynt er að koma sem flestum bifreiðastæðum fyrir í götunni þannig að lóðareigendur þurfi sem allra minnst að leggja lóðir sínar undir slíkt.

## Gangandi vegfarendur

Gangandi umferð mun njóta forgangs, enda reiknað með mjög hægum akstri á götum hverfisins. Gert er ráð fyrir merktri gönguleið í gegnum hverfið frá Hafnargötu upp Norðfjörðsgötu með viðkomu á Skjaldarlóðinni, gegnum garðinn við núv.safnaðarheimili, framhjá brunninum við Brunnstíg og enda á litlu torgi við núverandi fiskverkunarhús við Íshússtíg. Hérna sjá höfundar fyrir sér hluta af Sögu safni byggðarinnar í tengslum við aðra menningarstarfsemi og önnur gömul hús í Grófinni.

Aðra gönguleið mætti hugsa sér að hverfinu eftir Klapparstíg.

## Áferð og gróður

Einkenni Suðurnesja og ekki síst fyrir tíma Keflavíkur, hefur löngum verið, bæði í augum landsmanna og útlendinga, hrjóstrugt og gróðurlítið landslag. Ástæða þykir að halda að einhverju leiti þeim einkennum á þessu takmarkaða svæði.

Því er lagt til að tiltölulega lágvaxinn gróður verði í tilbúnum gróðurreitum við eða á gangstéttum. Hávaxnari gróður gæti þó verið inn á einkalóðum, sérstaklega í efsta hluta hverfisins. Teygja má græna litinn (gróður) niður eftir Norðfjörðsgötu (ásinn) með lávöxnum gróðri (t.d. birki), enda skyggi hann sem minnst á sjónlínuað götunnar. Hávaxnari gróður má þó tengjast grænu svæði í efsta hluta hennar, enda er hann þar farinn að nálgast seinni tíma byggð.

Götumyndir „gamlar bæjarins“ í dag eru að skýrast í kjölfar götuframkvæmda, þar eru gangstéttar og kantar lagðar tilhöggnum steinum og steyptum hellum á samræmdan hátt, þannig að götumyndin skýrist og svæðið fær yfirbragð í anda „gamlar tímans“.

Bílastæði og allar helstu gönguleiðir fyrir akstursleiðir verði auðkenndar með götusteiini og öll götugögn valin í anda „gamlar tímans“ tilhögginn náttúrulegur steinn er notaður í kantsteina og hleðslur og í götuyfirborð er notaður steyptur fornsteinn.

## Lýsing: ( svæðið milli Aðalgötu og Tjarnargötu )

Einkennist af þjónustubyggð meðfram Hafnargötu og Tjarnargötu. Fjölbýlishúsum meðfram Aðalgötu og Kirkjuvegar, Klapparstígur deilir þessu svæði í tvennt en meðfram honum er mjög heilstæð byggð, gamalla húsa í anda „gamlar bæjarins“ sem vert er að varðveita og hlúa að.

Breytingar eru gerðar á Vallagötu milli Aðalgötu og Klapparstígs.

Svæðið næst Tjarnargötu er orðið hluti af þjónustuás sem teigir sig vestur Tjarnargötu og baklóðir fara að miklu leiti undir bílastæði.

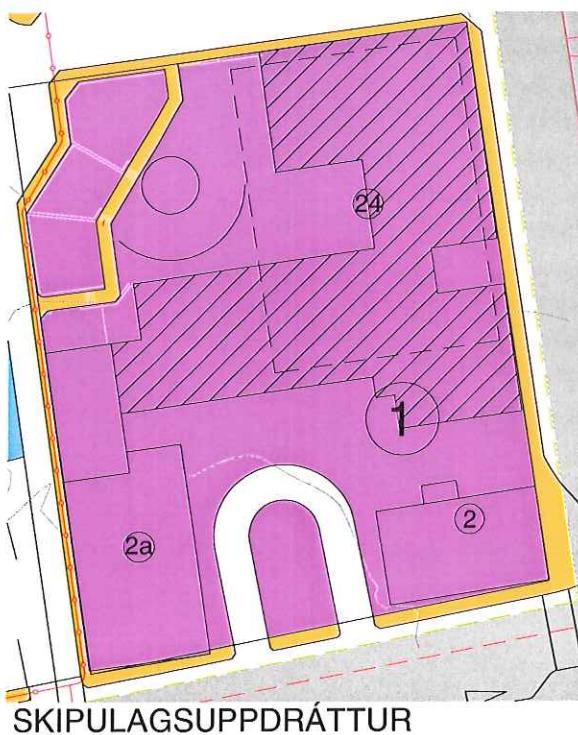
Gert er ráð fyrir tengingu fyrir gangandi vegfarendur milli húsanna 26-28 við Hafnargötu frá bílastæðum.

Reiturinn er skilgreindur undir sérgreinda notkun þ.e. starfsemi sem tengist menningarsögu og list.

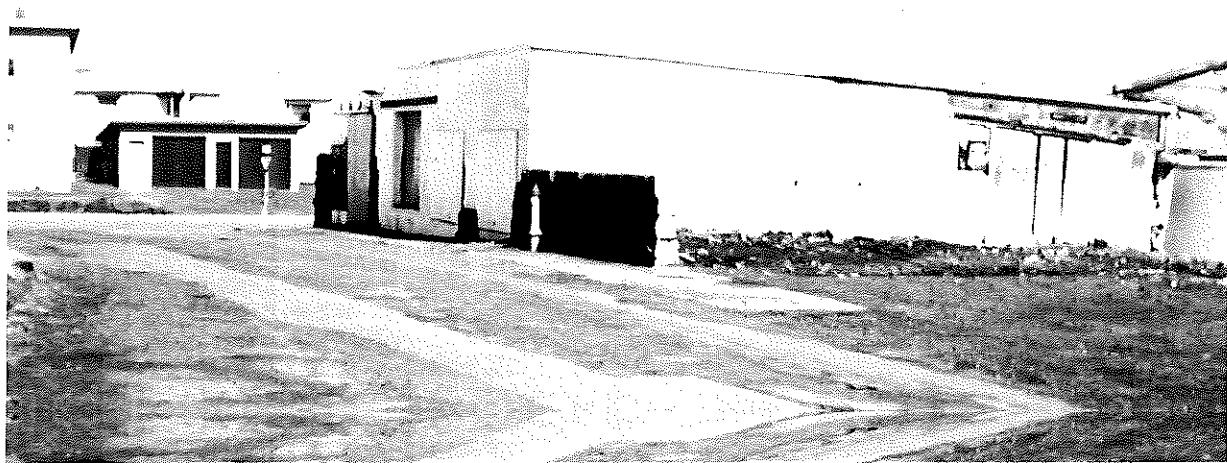
Hér er gert er ráð fyrir að rífa gömlu fiskverkunarhúsin, Hús sem eftir standa eru:

- 1) Hafnargata 2 gamla „ kaupmannshúsið „þetta er eitt elsta og merkasta hús úr verslunar og upphafssögu Keflavíkur og ber að varðveita og færa til upprunalegs horfs.
- 2) Gert er ráð fyrir að hús nr.2A fái að standa en verði aðlagað umhverfinu með nýju þakformi og hæfilegum útlitsbreytingum.
- 3) Núv. vélahús við íshússtíg er að stofni til gömul söguleg bygging sem lagt er til að fái að standa með lagfæringum. Bent er á að gömlu vélarnar myndu sóma sér vel sem framtíðarsýningargripir sem hluti af sögusafni fiskvinnslu í Keflavík.

Hlaðin grjótveggur á norður og vesturmörkum reitsins skal lagfærður til upprunalegs horfs. Gert er ráð fyrir framtíðarbyggingareit í N.V. horni reitsins og lögð áhersla á að sú starfsemi sem þar á að fara fram tengist eðlilega ímynd reitsins með menningarlegt gildi. Huga þarf að tengingu þessa reits við Duus hús norðan við Vesturgötu og gömlu bryggjunni austan við Hafnargötu. Helstu bifreiðastæði fyrir þennann reit eru sunnan við Íshússtíg, reitur 2.



## TÚNGATA 24:



Samkvæmt deiliskipulagi skal rífa gömlu fiskverkunarhúsin.

Byggingarár: óvist

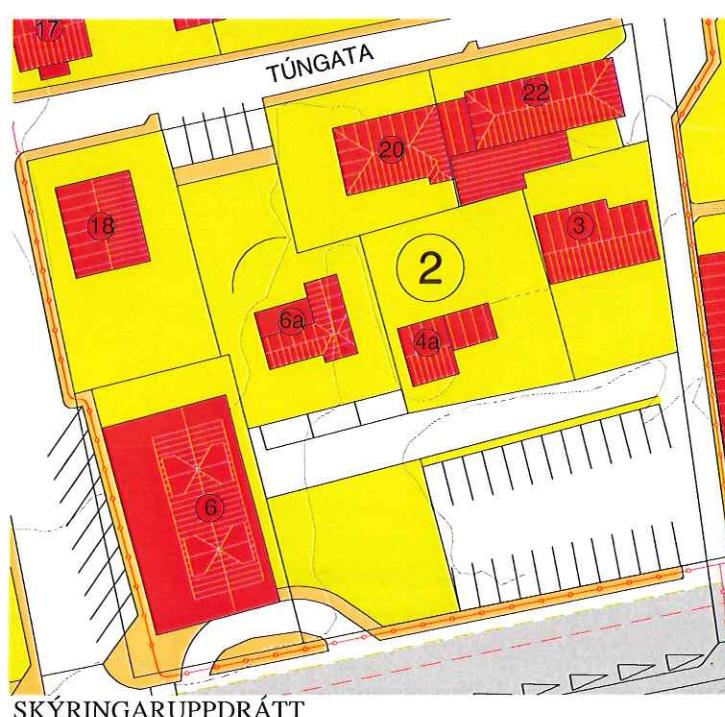
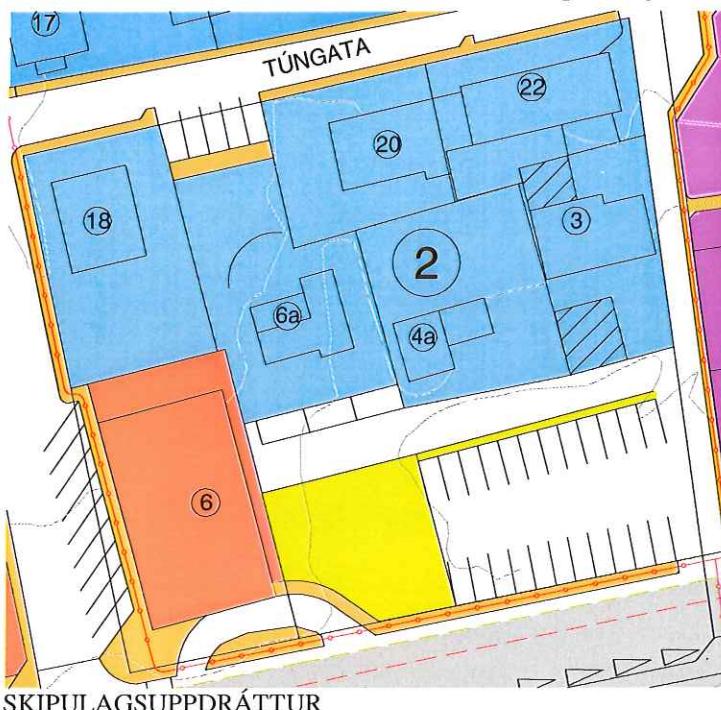
Byggingarefni: Steinsteypa og timbur

## Reitur 2.

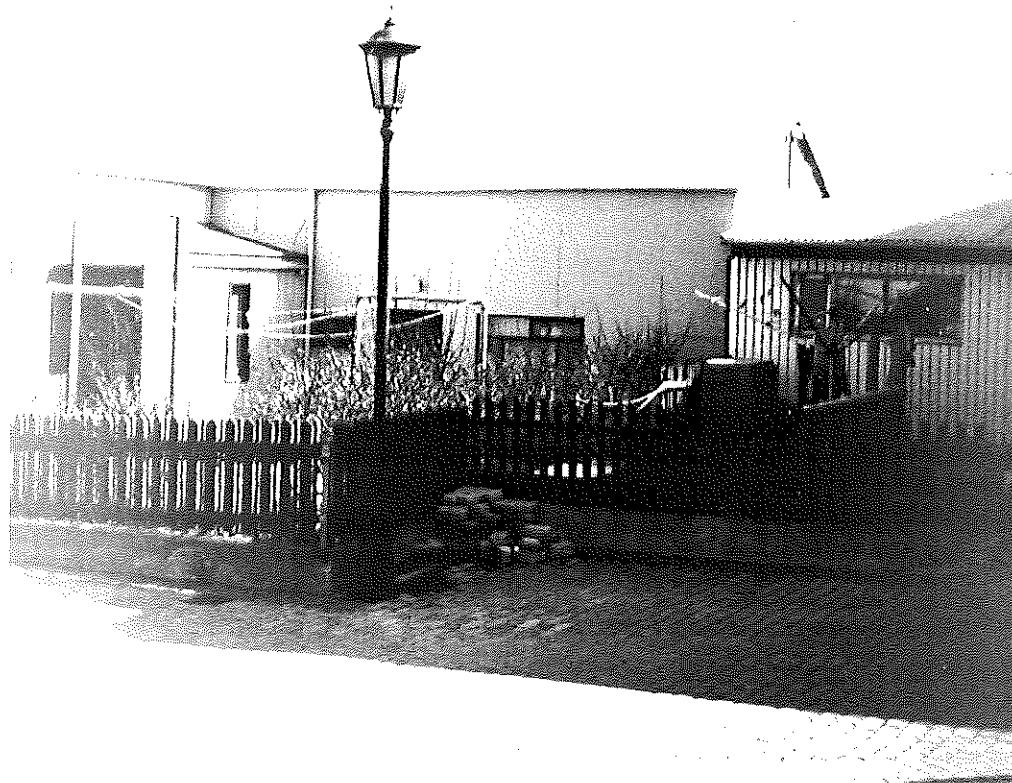
Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur (Blandað svæði) og miðbæjarsvæði.

Verslun hefur þróast í húsum norðan Norðfjörðsgötu. Í öðrum húsum eru íbúðir, en taka þarf til í húsamstæðu í N.V. horni reitsins, rífa bílskúr og tengibyggingu og færa hús nr.22 (gamlri skólinn) til upprunalegra horfs. Lóð nr 6 við Hafnargötu er skilgreind sem miðbæjarsvæði. Ný aðkomuleið er gerð frá Íshússtíg fyrir húsin 4a, 6a og 6 við Hafnargötu.

Bílastæði í N.A. horni lóðarinnar eru hugsuð fyrir reit Nr.1.



### ÍSHÚSTIGUR 3: Tengibygging



Samkvæmt deiliskipulagi er lagt til að gamla skólahúsið sé varðveitt en seinni tíma tengibygging og bílskúr séu rifin.

Byggingarár: óvist Byggingarefní: timbur



### Reitur 3.

Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur (einbýli).

Einkennist af bárujárnsklæddum timburhúsum meðfram Íshússtíg. Áhersla er lögð á að halda þessu yfirbragði. Meðfram Vesturgötu eru nokkur hús steypt eða múrhúðuð. Ef um endurnýjun á þessum húsum verður að ræða í framtíðinni er lögð áhersla á að ysta klæðning verði úr bárujárn, þetta á einnig við um bílskúra.

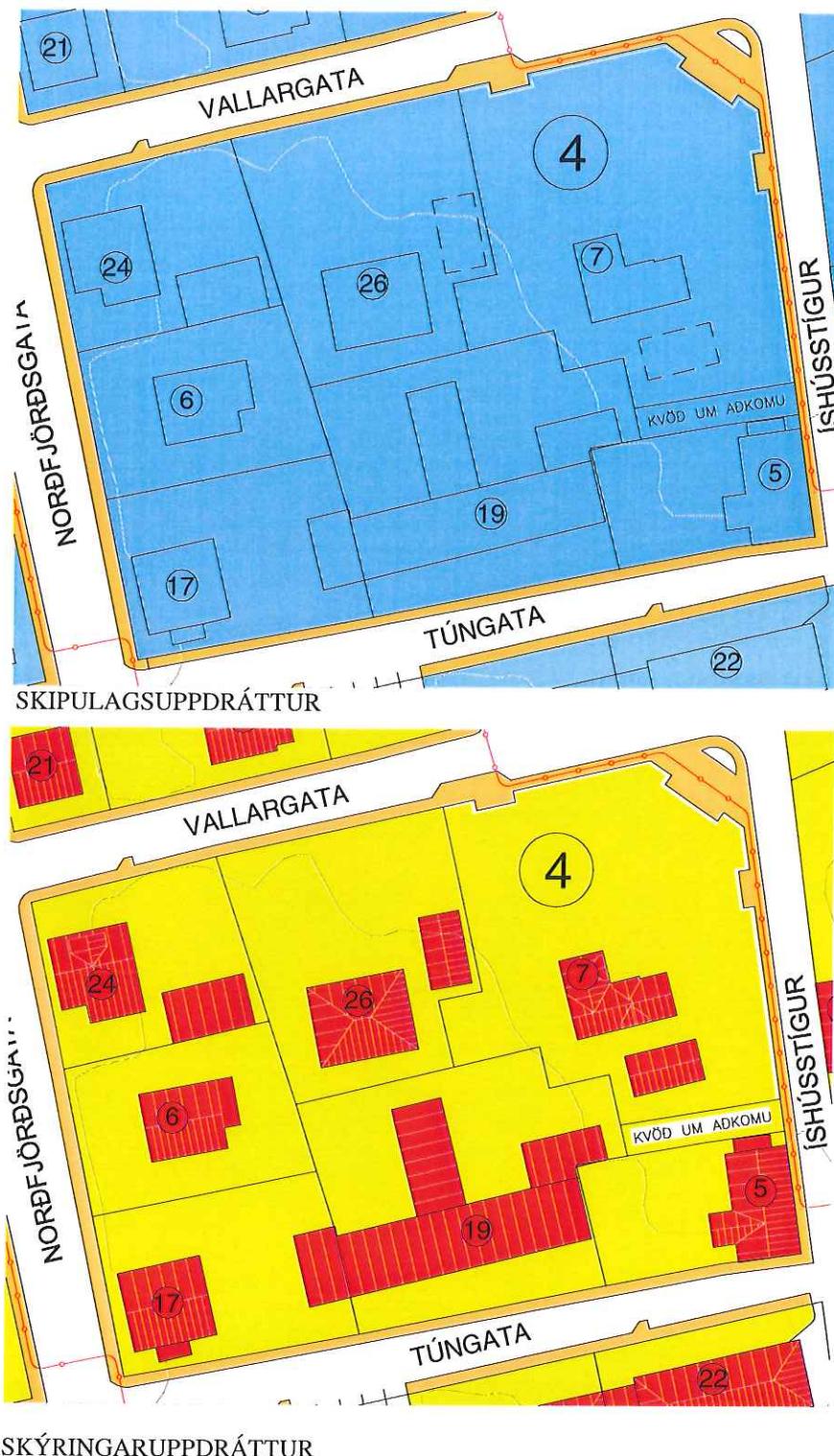
Lögð er til stækkan á lóðum nr.32 við Kirkjuveg og 14 við Brunnstíg. Þær verða stækkaðar sem nemur göngustígnum sem gengur þarna í gegn, og hann lagður níður.



Reitur 4.

Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur.

Bifreiðageymslur gætu tengst einstaka húsum.



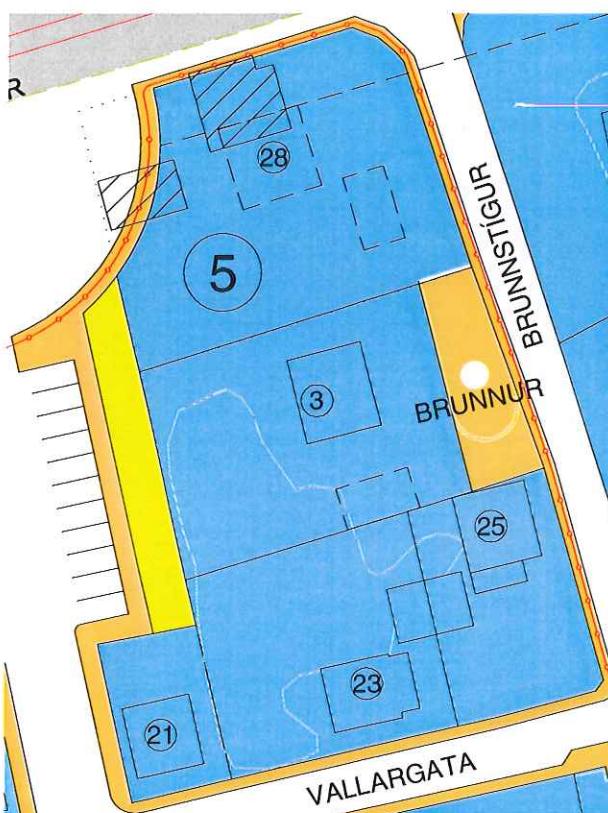
## Reitur 5.

Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur.

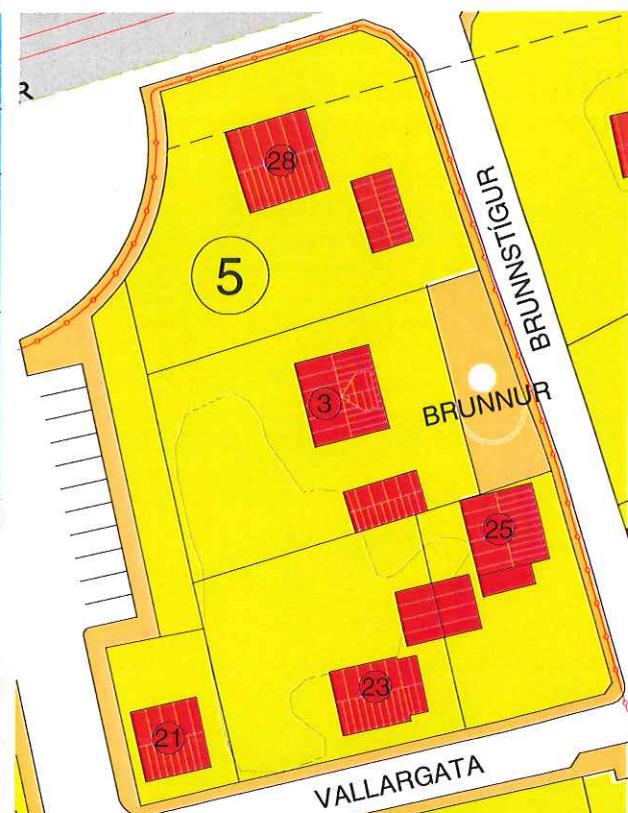
Lagt er til að hús og skúr nr.28 við Kirkjuveg verði rifið og nýtt hús (bárujárnsklætt) rísi á öðrum stað á lóðinni. Bílskúrar gætu tengst einstaka húsum. Hluti af lóð nr.28 við Kirkjuveg er tekin undir hringtorg við vesturenda Norðfjörðsgötu.

### Fornminjar:

Gert er ráð fyrir að gamli brunnurinn við Brunnstíg sé lagfærður og hlaðinn sé veggur úr náttúrusteini umhverfis brunnreitinn, öll hús bárujárnsklædd.



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

## KIRKJUVEGUR 28



Samkvæmt deiliskipulagi skal skúr og íbúðarhús rifið, og byggingarreitur færður til á löðinni.

Byggingarár: 1922  
Byggingarefni: timbur (seinni tíma múrhúðun)

## Reitur 6.

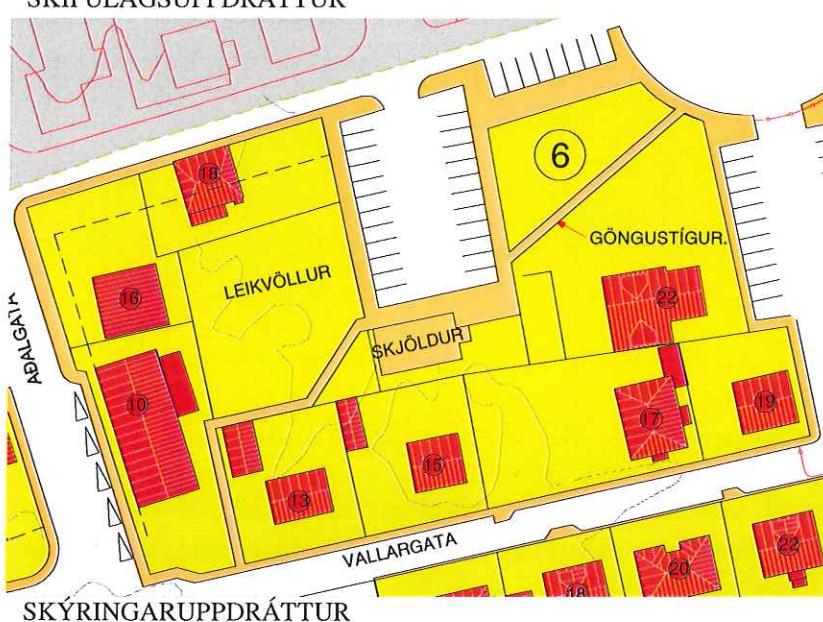
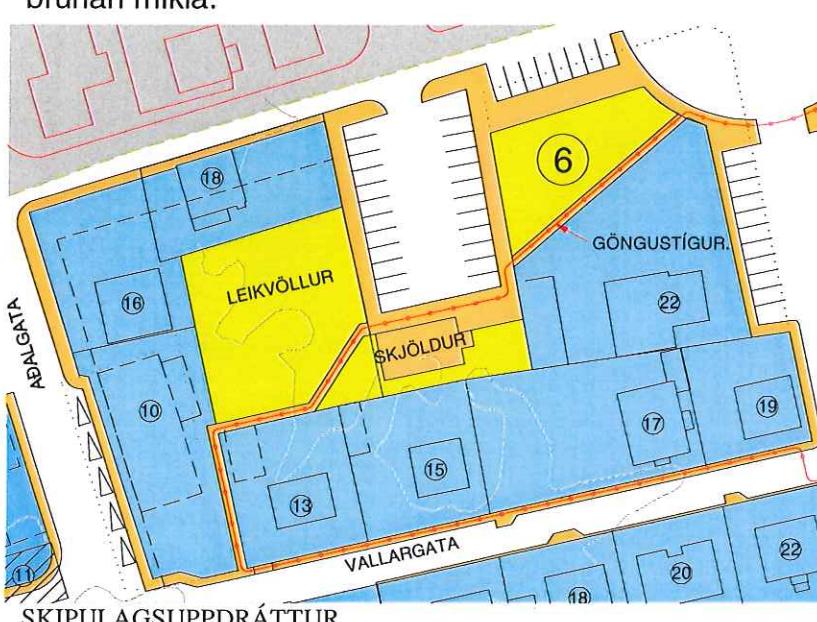
Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur (Blandað svæði).

Göngustígur gengur í gegnum þennan reit frá Vallargötu yfir á Norðfjörðsgötu fram hjá Skjaldarlóðinni og gegnum núv. garð safnaðarheimilisins.

Gert er ráð fyrir leikvelli á reitnum og einnig bílastæðum fyrir kirkjuna. Hringtorgið við vesturenda Norðfjörðsgötu tekur sneið af lóðinni nr. 22 við Norðfjörðsgötu. Gert er ráð fyrir nýbyggingu á lóð Nr 10 við Aðalgötu (1-2 hæðir endurhæfing aldraðra). Bílskúrar geta tengst einstaka húsum.

### Fornminjar:

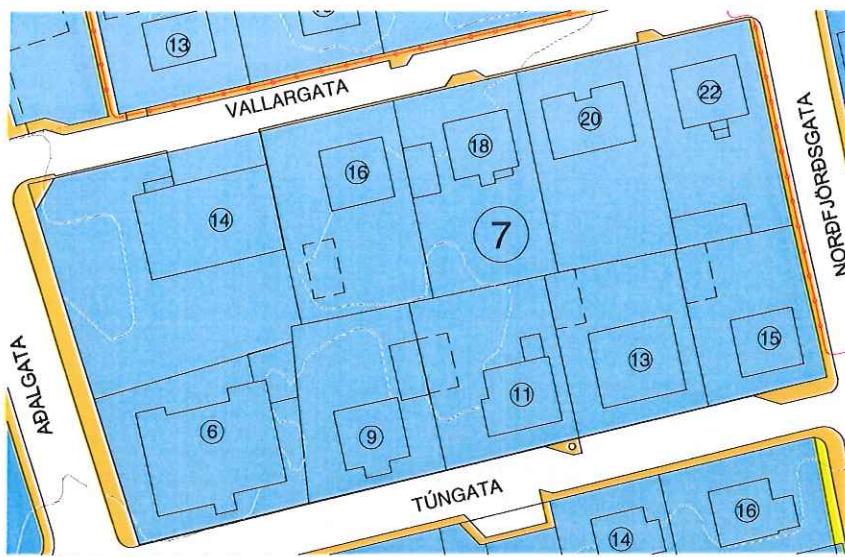
Gert er ráð fyrir að grunnur Skjaldarhússins verði látin standa ásamt minnismerki um brunan mikla.



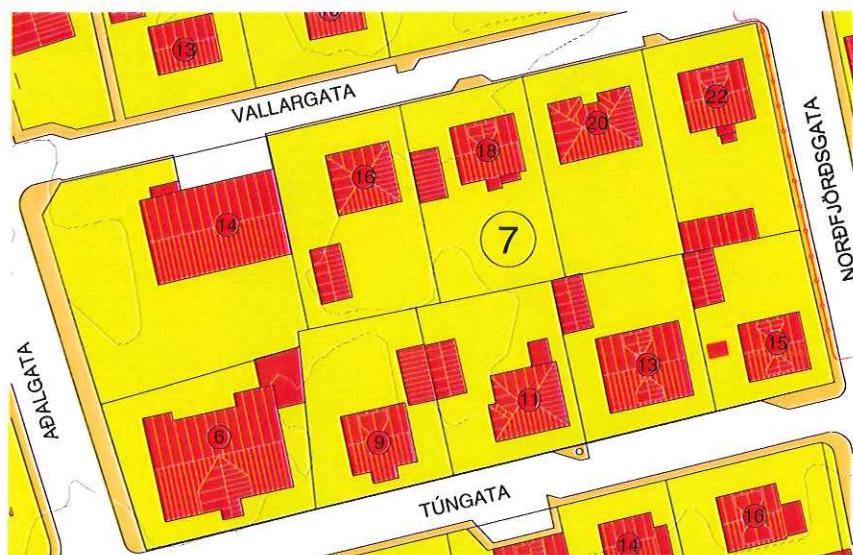
Reitur 7.

Reitur er skilgreindur sem íbúðareitur (Blandað svæði)

Bílskúrar geta tengst einstaka húsum.



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

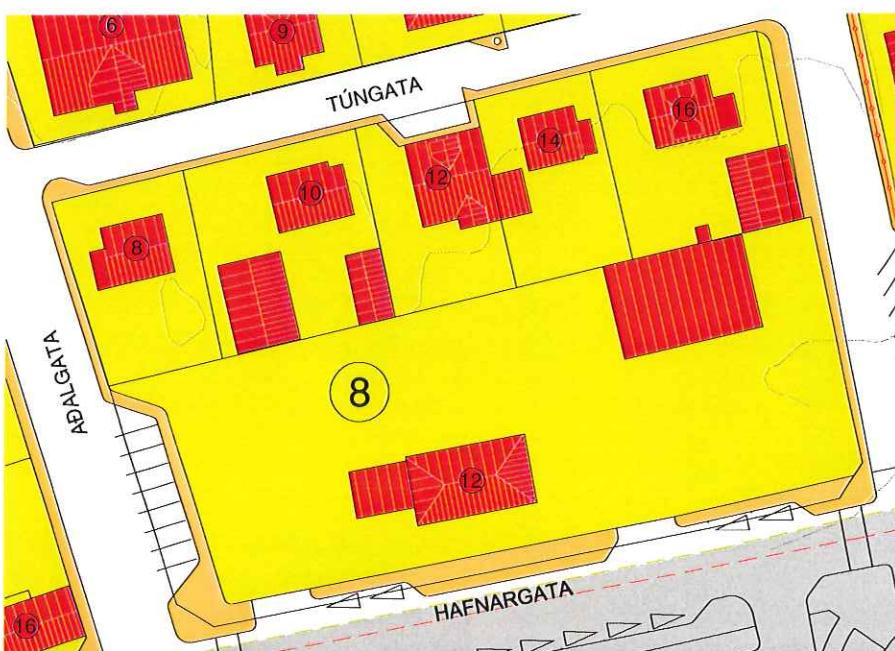
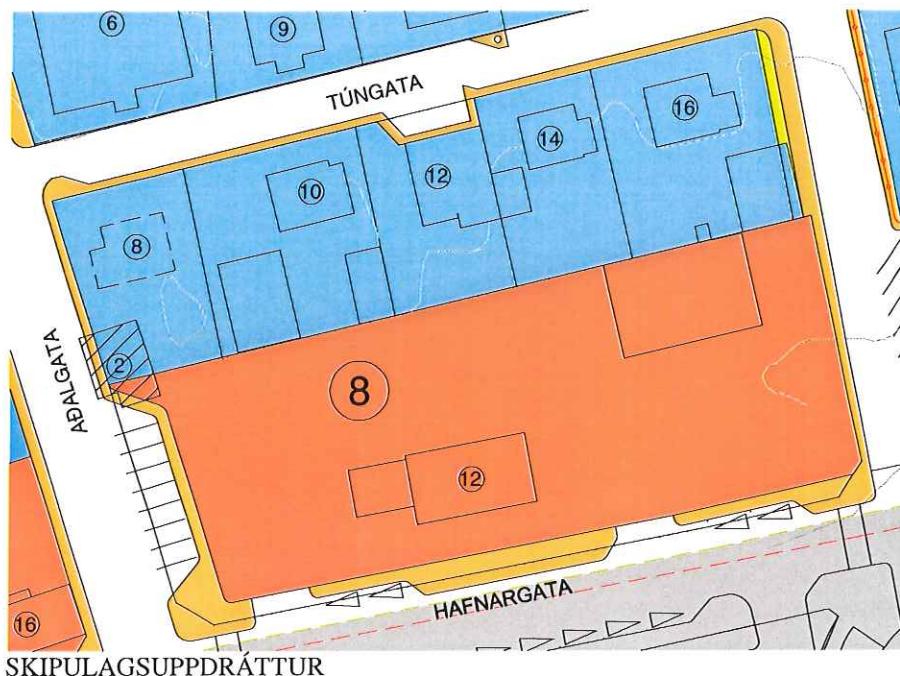


SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

## Reitur 8.

Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur (Blandað svæði) og miðbæjarsvæði.

Gert er ráð fyrir húsi í gömlum stíl á lóð Nr. 8 við Túngötu til styrktar annars heilsteyptri götumynd að Túngötu. Lóð nr 12 við Hafnargötu skilgreinist sem miðbæjarsvæði með frekari byggingarmöguleikum.



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

## AÐALGATA 2:



Samkvæmt deiliskipulagi skal rífa eða flytja húsið frá núverandi stað.

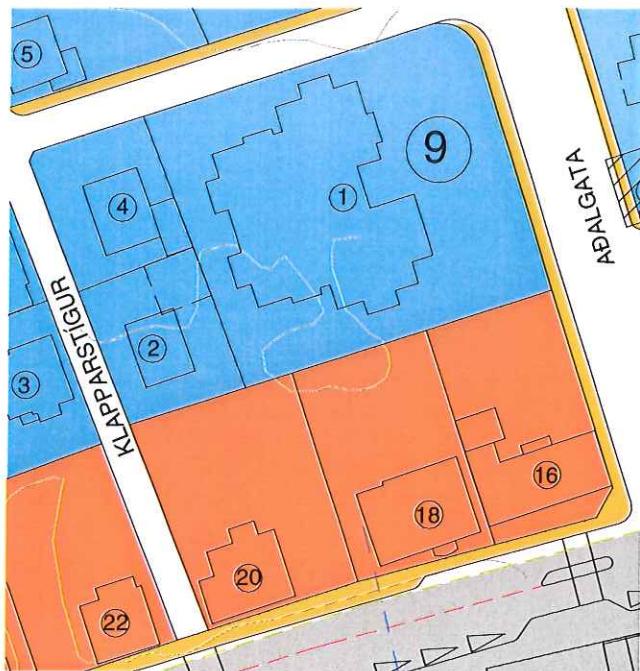
Byggingarár: 1934

Byggingarefni: timbur

## Reitur 9.

Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur og miðbæjarsvæði.

Bílskúrar geta tengst einstaka húsum. Lóðirnar 16-18-20 flokkast undir miðbæjarsvæði.



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

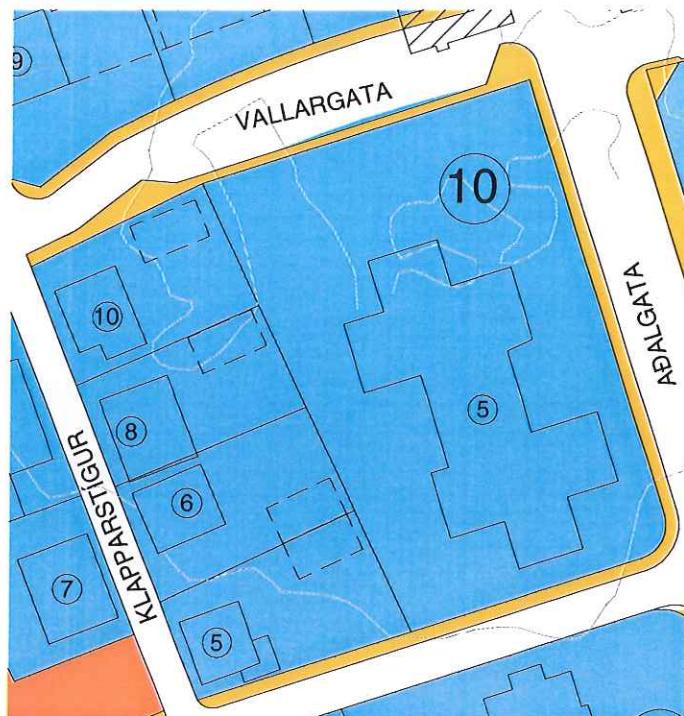


SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

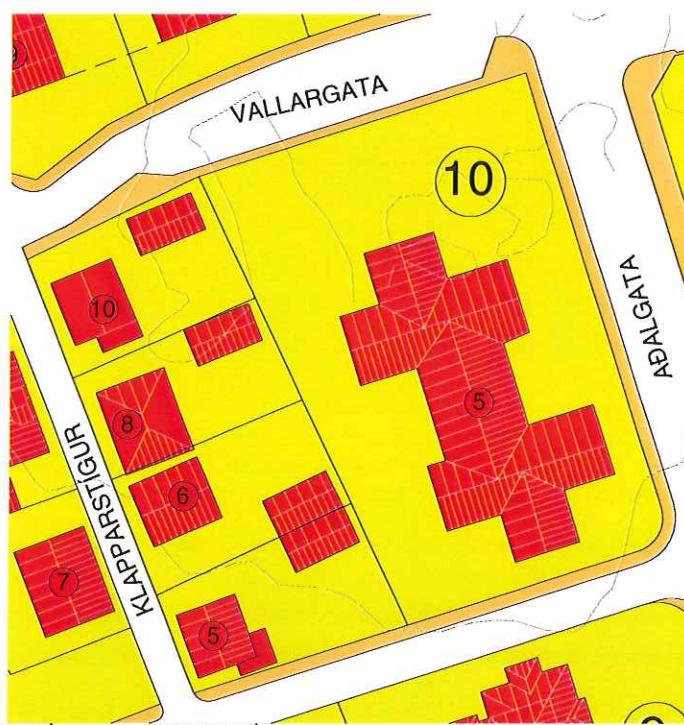
## Reitur 10.

Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur, bæði fjölbýli og einbýli,fullbyggður.

Bílskúrar geta tengst einstaka húsum.



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

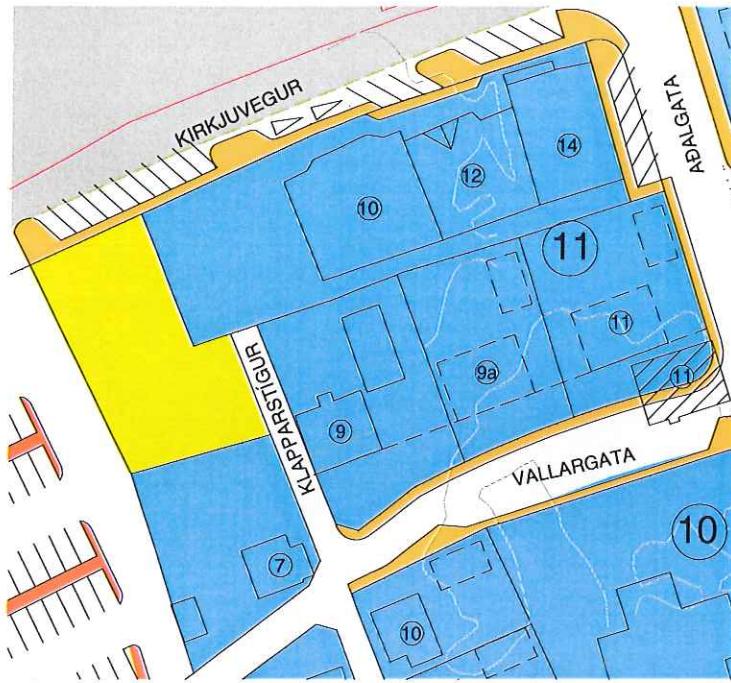


SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

## Reitur 11.

Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur bæði fjölbýli og einbýli.

Breyting verður á tengingu Vallargötu gegnum þennan reit. Húsið að Vallagötu nr.11, rifið og gert ráð fyrir tveim nýjum lóðum nr.9a og 11 við Vallargötu.



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

## AÐALGATA 11



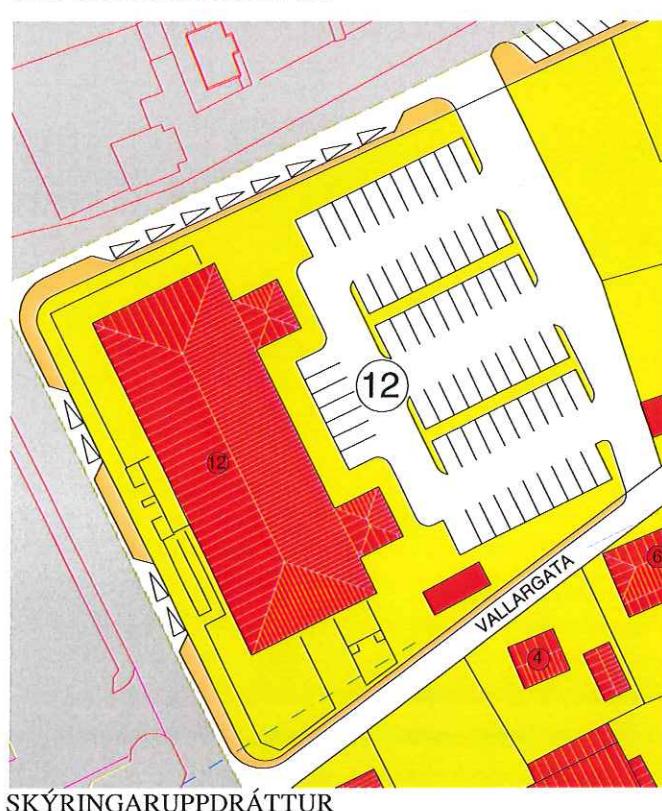
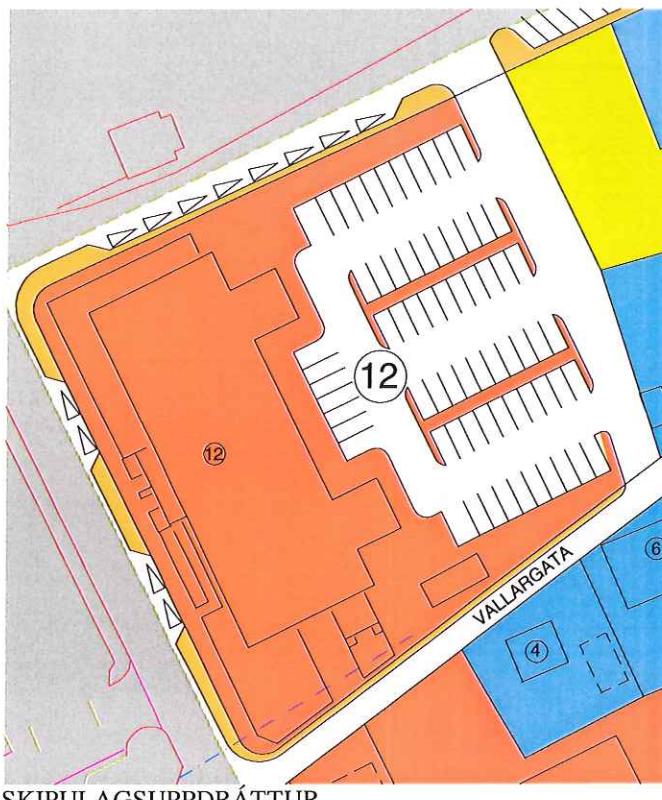
Samkvæmt deiliskipulagi er lagt til að húsið sé rifið, vegna breytingar á skipulagi Vallargötu.

Byggingarár: 1930

Byggingarefni: timbur (seinni tíma múrhúðun)

Reitur 12.

Reiturinn er skilgreindur sem miðbæjarsvæði.



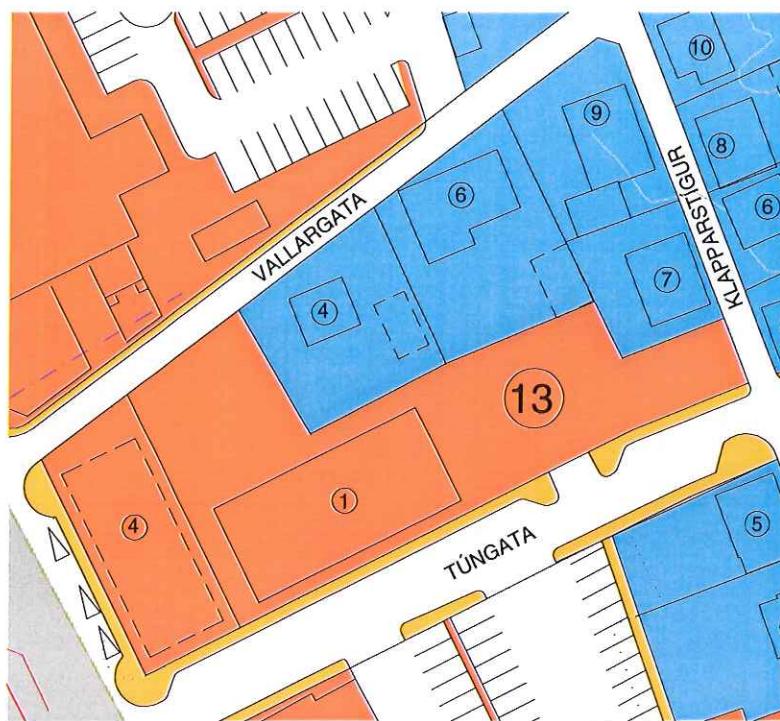
## Reitur 13.

Reiturinn skilgreinist sem íbúðareitur og miðbæjarsvæði.

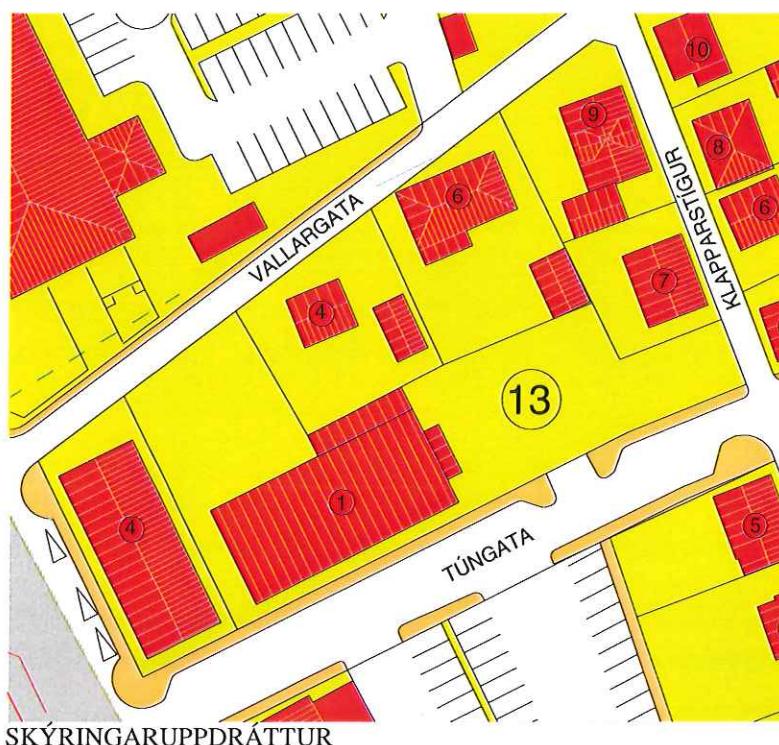
Lóð nr.7 við Túngötu og nr.4 við Tjarnargötu skilgreinist sem miðbæjarsvæði.

Reiknað er með 2.hæða nýbyggingu á lóð nr.4 við Tjarnargötu.

Bílskúrar geta tengst einstaka húsum.



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



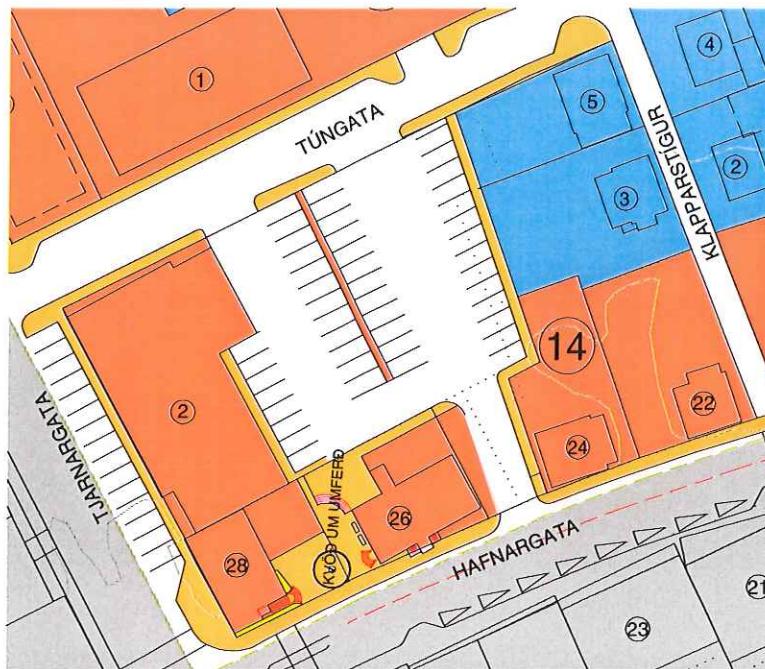
## Reitur 14.

Reiturinn er skilgreindur sem íbúðareitur og miðbæjarsvæði.

Lóðir nr.3-5 við Klapparstíg skilgreinist sem íbúðareitur.

Einnig eru á reitnum almenn bílastæði með aðkomu að Hafnargötu og Tjarnargötu.

Gert er ráð fyrir almennri gönguleið milli húsanna nr. 26 og 28 við Hafnargötu.



### SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



### SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



REYKJANESBÆR



DATE:	REYKJANESBÆR	Project No:	ARKITEKTASTOFÐA SUBURNESSÍA
NAME:	DEILSKIPULAG REYKJANESBÆR	Address:	HAFNARFJÖRDUR 27, 200 REYKJAVÍK, Iceland
PHONE:	YFIRLIT SKIPULAGSSVÍÐA	FAX:	421 0001
E-MAIL:	GOOF@REYKJANESBÆR.IO	ARCHITECTURE & DESIGN:	BLAÐA MATTERSSON
TELE:	24 08 1998	REF ID:	03 20124-378
FOR:	10.01.2000	WORKING:	201
		VERSION:	000A

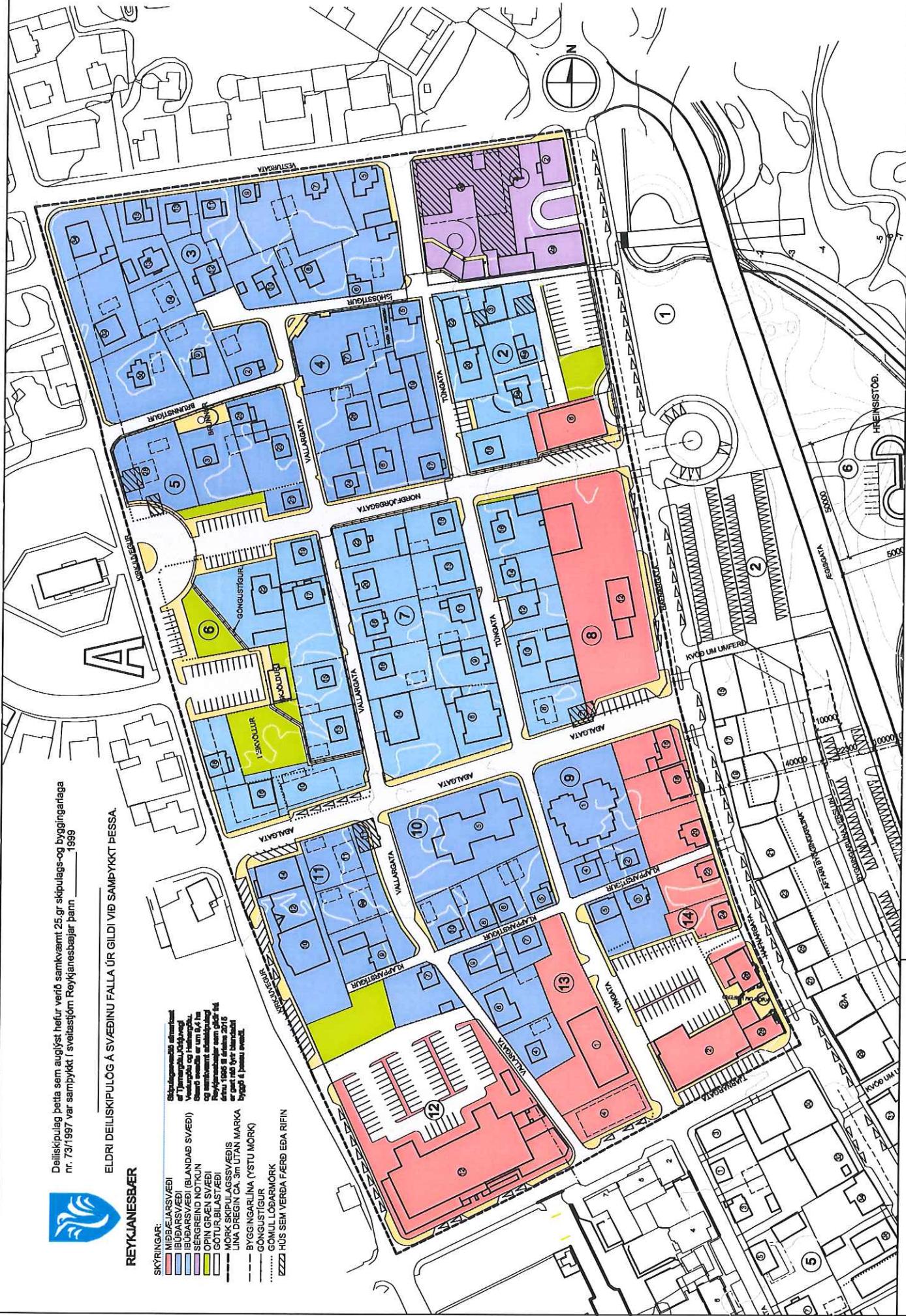
Delliðskipulag betta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25-gr skipulags-og byggingarlagi  
nr. 73/1997 var sambýkt í sveitajóum Reykjavíkurbæjar þann 1999

### ELDRI DEILISKIPULOG Á SVÆÐINU FALLA ÚR GIÐ VID SAMÞYKT BESSA

#### REYKJANESBÆR

SKÝRINGAR:

- WIBBE-JARSEYÆDI
- BIBARSÆDI
- BGBARSÆDI
- SERGREIND NOTKUN
- OP IN GRÆN SVEÐI
- GÖTUR BLASTÆDI
- MORK SKIPULAGS-ÆDIS
- LINA DREGIN CA. 3m UTAN MARKA
- BYGGINGARLINA (VSTU MORK)
- GOMUL LOBARMÖRK
- HUS SEM VERBA FÆRD EDA RIFIN



VERKEFNI: DELISKIPULAGI REYKJANESSAER  
SYFEDA (GAMLI BERINN)  
TEKNING: SKIPULAGS-UPPLIFUTTLUR  
DAGS/TEIKNAÐ: JULIUS THORSTEINSSON  
SIGN: \_\_\_\_\_

ARKITEKT: ARKITEKTA STOFFA SUDURNESESJA  
HAFNARFÉD 27 230 KERLAVIK info@skipula.is FAX: 421 8891  
ARKITEKT FAI: E-421-2519 NC 301245-2128

BURNI MARTINSSON  
MELAVÍK: 11:00  
VERKNR: 201  
TENGNR: 001

BRETTING: ZULJANDO



REYKJANESBÆR

