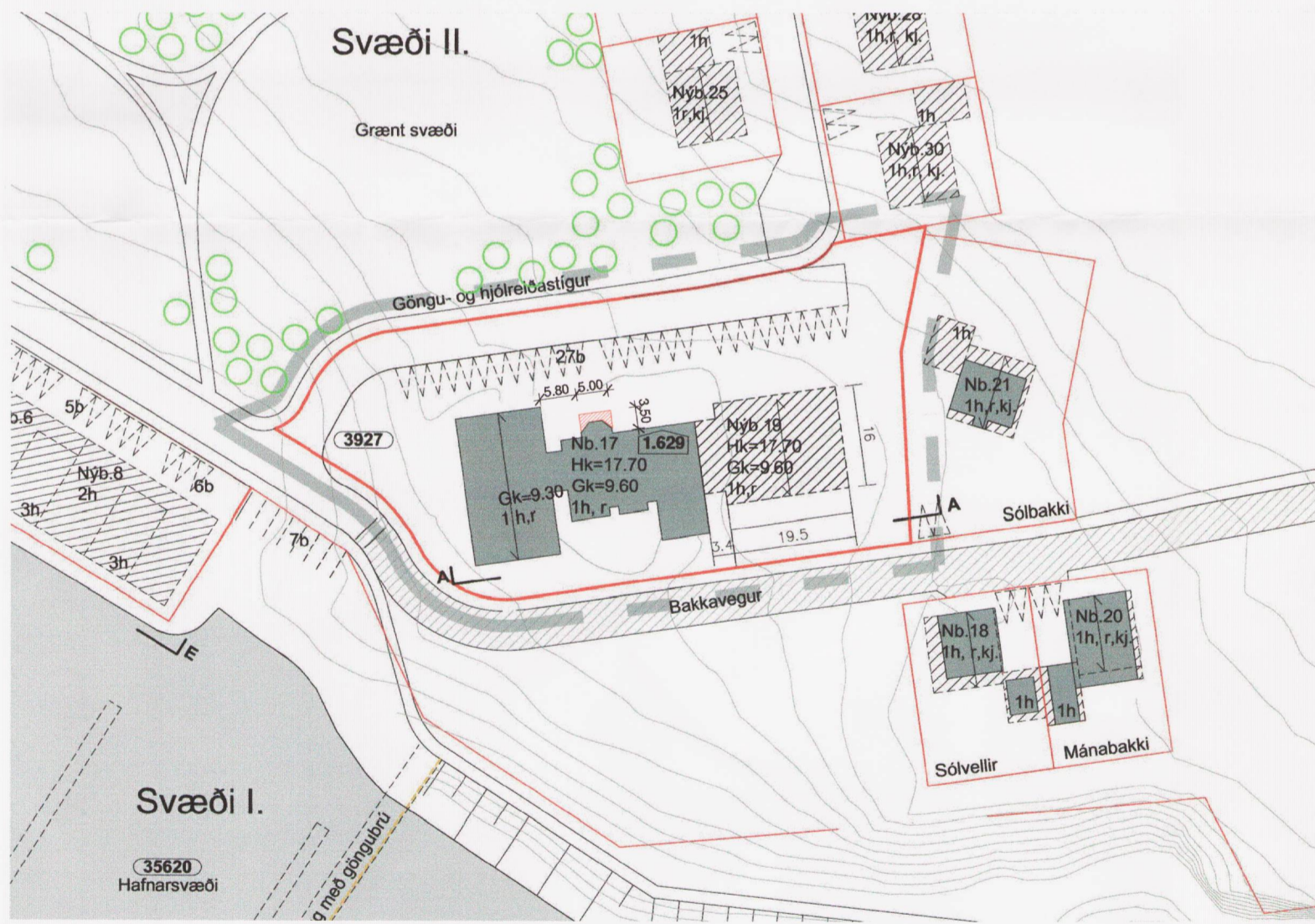


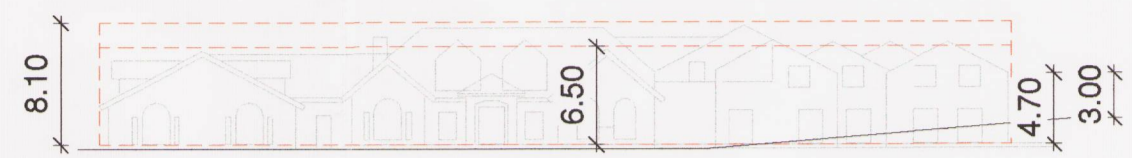
1 Úr gildandi deiliskipulag  
1 : 1000



2 Breyting á deiliskipulagi  
1 : 1000



3 Snið A-A, úr gildandi deiliskipulag  
1 : 500



4 Snið A-A, breyting á deiliskipulagi  
1 : 500

**Greinargerð**

**Deiliskipulagsbreyting, Grófin og Bergið**

Uppranleg hönnun deiliskipulags (samþykkt þann 10.03.2014):  
JeES arkitektar, Jón Stefán Einarsson, Einar Stefánsson.

**Forsendur og markmið**

Pakrými á eldri byggingu (byggingarár 1999) er í dag kaltþak og ónotað. Aðgengi fyrir alla og algild hönnun á rishæð er ekki í samræmi við markmið gildandi byggingarreglugerðar. Markmið er að pakrými í eldri byggingu verði aðgengilegt frá báðum hliðum frá austur- og vesturhlíð svo að rishæð við Bakkaveg 17 uppfylli gildandi byggingarreglugerð varðandi algilda hönnun. Gert er ráð fyrir stækkun á pakrými í samræmi við gildandi deiliskipulag (2014) og hækkun á nýtingarhlutfalli frá 0,33 í 0,41. Fyrir breytingu á deiliskipulagi 10.03.2014 var nýtingarhlutfall 0,44. Samkvæmt aðalskipulagi er nýtingarhlutfall á svæðinu (skilgreint sem miðsvæði M1 Grófin) 0,6.

Til að koma í veg fyrir fleiri viðbyggingar er gert ráð fyrir að minnka núverandi byggingarreit til norðurs. Markmið er að núverandi byggingarlínur eru óbreyttar.

Breyting deiliskipulagsins er unnin út frá skilmálum gildandi deiliskipulags Grófin og Bergið, útgáfudagsetning 10.03.2014 og breytingu aðalskipulags Reykjaneshæjar 2008-2024, útgáfudagsetning 07.03.2014. Landnotkun svæðisins er skilgreint sem miðsvæði og er gert ráð fyrir aukningu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu.

**Gildandi almennir skilmálar, miðsvæði 1**

- Vanda skal ásynd nýbyggingar með það markmiði að skapa heildstætt yfirbragð byggðar.
- Lögð er áheyrsla á að veggir bygginga verði brotnir upp í samræmi við þakform (líta á sem stakar byggingar), til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitán vegg. Varast skal endurteikningar í litavali, þakhæð og gluggasetningu.
- Sérstaklega skal vanda til yfirborðsefna og alls frágangs kringum byggingarnar, sem skal vera samræmdur við aðliggjandi lóðir.
- Þakform skal vera mænispak (25-50 gráður) og kemur það fram á sniðskilmálateikningum.
- Við hönnun bygginga skal gera ráð fyrir mögulegu ónæði sem getur skapast af eðlilegri starfsemi og kröfum um hafnarsvæði eins og umferð, löndun og lýsingu.

**Gildandi sérskilmálar Bakkavegur 17**

Bakkavegur 17: Samkvæmt aðalskipulagi Reykjaneshæjar er gert ráð fyrir stækkun á svæðisskilgreiningu „miðsvæði“ til norðausturs þ.á.m. verður Hótel Berg (Bakkavegur 17) innan miðsvæðis. Þakform er mænispak með kvistum. Byggingarár er 1999 og var húsið stækkað til vesturs árið 2011. Gert er ráð fyrir byggingu á einni hæð með risi og tengibyggingu í risi fyrir hótél. Lögð er áheyrsla á að halda í fingert yfirbragð byggingar. Þakform skal vera mænispak í samræmi við núverandi þakform Bakkavegs 17. Lóð er 3.927 m<sup>2</sup>. Aðkoma hótelsins er frá norðurhlíð og hefur nýjum vegarkalla verið bætt við.

- Gert er ráð fyrir 25 bílastæðum á lóð.
- Byggingarreit er að hámarki 1.247,7 m<sup>2</sup>
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 1.296 m<sup>2</sup>. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,33.

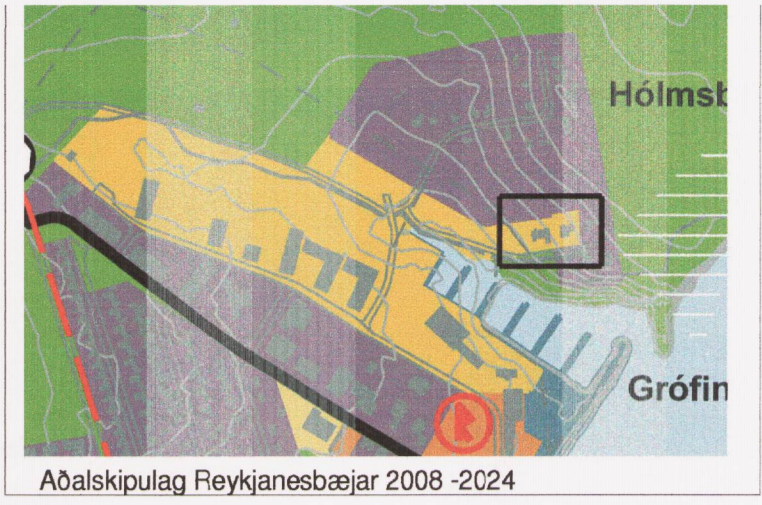
**Breyttir sérskilmálar Bakkavegur 17**

Breytingartíllaga deiliskipulagsins er í samræmi við notkun, útlit og form samkvæmt gildandi skilmálum. Breytingin er fólgin í aðlögun byggingareita og byggingarmagns með notkun á pakrými í eldri byggingu. Markmið er að skapa heildstæða byggð með uppbrót í vegg og þaki sem tengist fíngerðu yfirbragði bygginga í kring.

- Gert er ráð fyrir 27 bílastæðum á lóð. Stæði fyrir hreyfihamlaða eru í samræmi við byggingarreglugerð.
- Byggingarreit minnkaður frá 1.248 m<sup>2</sup> í 1.022 m<sup>2</sup>.
- Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 1.629 m<sup>2</sup>. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,41.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar samkvæmt deiliskipulagi Grófin og Bergið.

Sjá nánari lýsingu á breytingum í stærðartöflu og deiliskipulagsupprætti.



**Skýringar**

- Skulpslagsmörk
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Fjarlæggt
- Byggingarreitir, innrægin hæð
- Gildandi byggingarreitir
- Byggingarreitir
- Núverandi bygging
- vislgata
- Sjór
- bílastæði, fjöldi bíla
- 450
- 955
- Gróður
- Nýbygging, húsnúmer
- Nb.nr.
- Núverandi bygging, húsnúmer
- Hk=xx.xx
- Gk=xx.xx
- 1h,r, kj.
- Bindandi mænistejna
- Afmörkun á aðalskipulagi

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
------	-------	---------	--------

**A2F ARKITEKTAR**

Laugavegi 26, 101 Rvk.  
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalhefur Attadóttir, arkitekt FAI kt. 120975-5879  
Falk Krüger, arkitekt HAH kt. 061175-2539

Samþykkt: *Beyja's Górn Reykjaneshæjar 17/5 2016*  
*Kjartan Mór Kjartan*

Verkefni  
Hótel Berg  
Bakkavegur 17

Títtill / verkhluti  
Breyting á deiliskipulagi Grófin og Bergið

Teiknategund	Hæðarkótar	
Deiliskipulag		
Landnúmer	Staðgreininir	Matshluti
186114	2000-4-05610170	01, 02
Dagsetning	Mælikvarði	Blaðstærð
26. mars 2015	As indicated	A2
Hannað af	Teiknað af	Yfirfarið af
AA, FK	FK	AA
Fagsvið	Númer	Útgáfa
A	(99)01	



Núverandi ástand, miðsvæði Grófin, svæði II								Breyting					
Staðgr.	Heiti	Bygg. ár	Lóð (m <sup>2</sup> )	Byggingarreitir (m <sup>2</sup> )	Byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Nýtingarhlutfall	Bílastæði fjöldi	Lóð (m <sup>2</sup> )	Byggingarreitir (m <sup>2</sup> )	Byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Nýtingarhlutfall	Bílastæði fjöldi	Athugasemdir
4-05610170	Bakkavegur 17	1999/2011	3.927,0	1.247,7	1.296,0	0,33	25	3.927,0	1.021,6	1.629,0	0,41	27	Minnkun á núverandi byggingareit. Nýting og stækkun á pakrými við núverandi hús.