

BREYTING Á DEILISKIPULAGI - GRÓFIN OG BERGIÐ, REYKJANESBÆR

GREINAGERÐ

Almennt
Um er að ræða greinagerð fyrir breytingu á deiliskipulaginu Grófin og Bergið, svæði 1, samþykkt í bæjarstjórn 20.08.2024. Svæðið er innan skilgreinds miðsvæðis M1 í aðalskipulagi Reykjanesháls 2020-2035.

Núverandi skipulag nær yfir u.þ.b. 1,7 ha að stærð og liggur lægst við höfnina en ris frá höfn til suð-vesturs um allt að 7 metra. Svæðið er að mestu óbyggð utan 1500m² atvinnuhúsnæðis, gamla slippurinn.

Í aðalskipulagi er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðsvæði. Um svæðið gilda efitrúnaðsskilmálar.
M1 Grófin, Atvinnustarfsemi er í Grófinni, sem tengist léttum íbúðum. Steint er að því að landnotkun þróist í blandaða byggð íbúða, sérverslana, veitingastarfssemi og þjónustu sem tengist hafnarstarfssemi og ferðagæmslu, en rými þó áfram léttum íbúðum. Uppbygging skal taka mið af einkenni og ástund svæðisins. Svæðið sem einkennist af smábátahöfninni, Dúsi húsi, gamla þakstæði jarðarinnar Keflavíkur og opnu svæði við Stokkavör er upphaf líflæðningarinnar í norðri. Við Grófina er mynduð norður-suður líðaútbýgging sem nýtt nálagðar við sjóinn í tengslum við eins konar bryggjuverfi. Bygging samanstendur af tveim til fjórum hæðum följubúðum, þar sem sérstök áhersla er lögð á staðsetningu og tengsl við sjó. Mikilvægt er að frágangur og ástund á svæðinu taki mið af því að starfsemi og iðubúbygging geti farið saman (fyrirgjafi deiliskipulags). Huga skal sérstaklega að höfðist vegna flugs við deiliskipulagsgerð.

Ástæða deiliskipulagsbreytinga

Breytingar deiliskipulagsins ná yfir lóð B, með því að markmiði að aðlagða byggingarætti nýbygginga minniháttar að fyrrihugaðri uppbyggingu. Ekki er verið að breyta áherslu gildandi deiliskipulags og helstu forsendur þess helst á breytingu.

Helstu breytingar:

- Lóðarmörk milli lóð B og C færast minniháttar.
- Byggingarætti á lóð B, en aðlagðar með minniháttar, tilferlum.
- Hámarksstærðir nýbygginga breytist minniháttar.
- Heimilt er að vera með utanliggjandi svalaganga.
- Heimilt er að fara með svalir allt að 1,6m ofyrir byggingarætti.
- Heimilt er að hafa séráhrifotvæði við nýbyggingu 14 og 16, einn meter yfir kóta gangstættar.
- Mænistærna á nýbyggingum 4, 14 og 16 er snúin um 90 gráður.
- Lóð fyrir dreifistöðvar rafmagns er tekið út.
- Bilastæði til vestur eru tekið út.
- Afhafnasvæði hafnar í vesturlöndum verður minna.
- Hámarksstærð byggingarætti og hámarksbyggingarmagn bygginga breytir.
- Heimilt er að gera bílakjallara á lóð B.

Tillaga að nýjum skilmálum

Heildarstærð lóða B og C verður óbreytt, en lóð B verður 10262 (áður 9612m²) og lóð C verður 9846m² (áður 10545m²).
Hámarksstærð nýbygginga á lóð B verða skv. upprætti, lílaga að breytingu. Heimilt verður að vera með utanliggjandi svalaganga á nýbyggingum, svo framanlega að þeir falla vel inni byggðarmynstrið (áður ekki heimilt að vera með svalaganga). Heimilt er að fara með svalir allt að 1,6m ofyrir byggingarætti (áður heimilt að fara 1m). Heimilt er að fara með séráhrifotvæði fyrstu hæðar á byggingu 14 og 16 á lóð B, einn meter yfir kóta gangstættar við bilastæði og allt að þrjú metra út frá byggingarætti. Mænistærna þaka á lóð B verða skv. upprætti, lílaga að breytingu. Gert verður ráð fyrir dreifistöðvar rafmagns utan lóða B. Breyting skal vera unnin í samráði við HS orku.
Fjöldi bilastæði á lóð B verða 82 (áður 94).
Afhafnasvæði hafnar svæðis í vesturlöndum verður 7 metra (áður 15m). Breyting skal vera unnin í samráði við atvinnu- og hafnarráð Reykjanesháls.
Stærð byggingarætti á lóð B verða 2596m² (áður 2360m²) og hámarks byggingarmagn utanjarntar á lóð B verður 9520m² (áður 8000m²). Nýbyggingarlíftali á lóð B verður 0,93N (áður 0,83N).
Heimilt verður að gera bílakjallara á lóð B, allt að 4400m² með innkeyrslu frá hlöðarvegi innan lóða. Heildar nýbyggingarlíftali ofan- og neðarjarntar verður 1,36N.

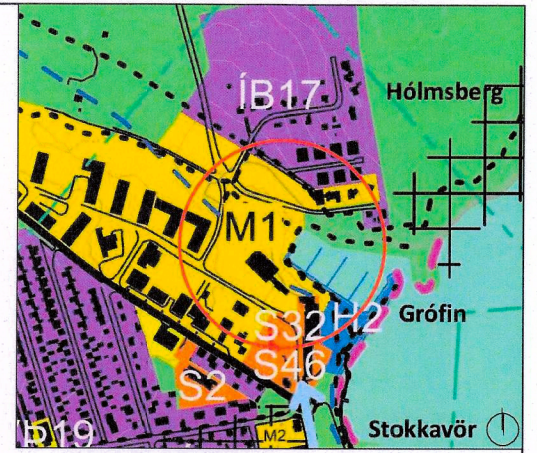
Frávæða

Gert skal ráð fyrir losun mögulegra yfirborðsvatns við vesturlönd lóða B með fráveitilögn um löðna að sjó í samráði við fráveitir Reykjanesháls.

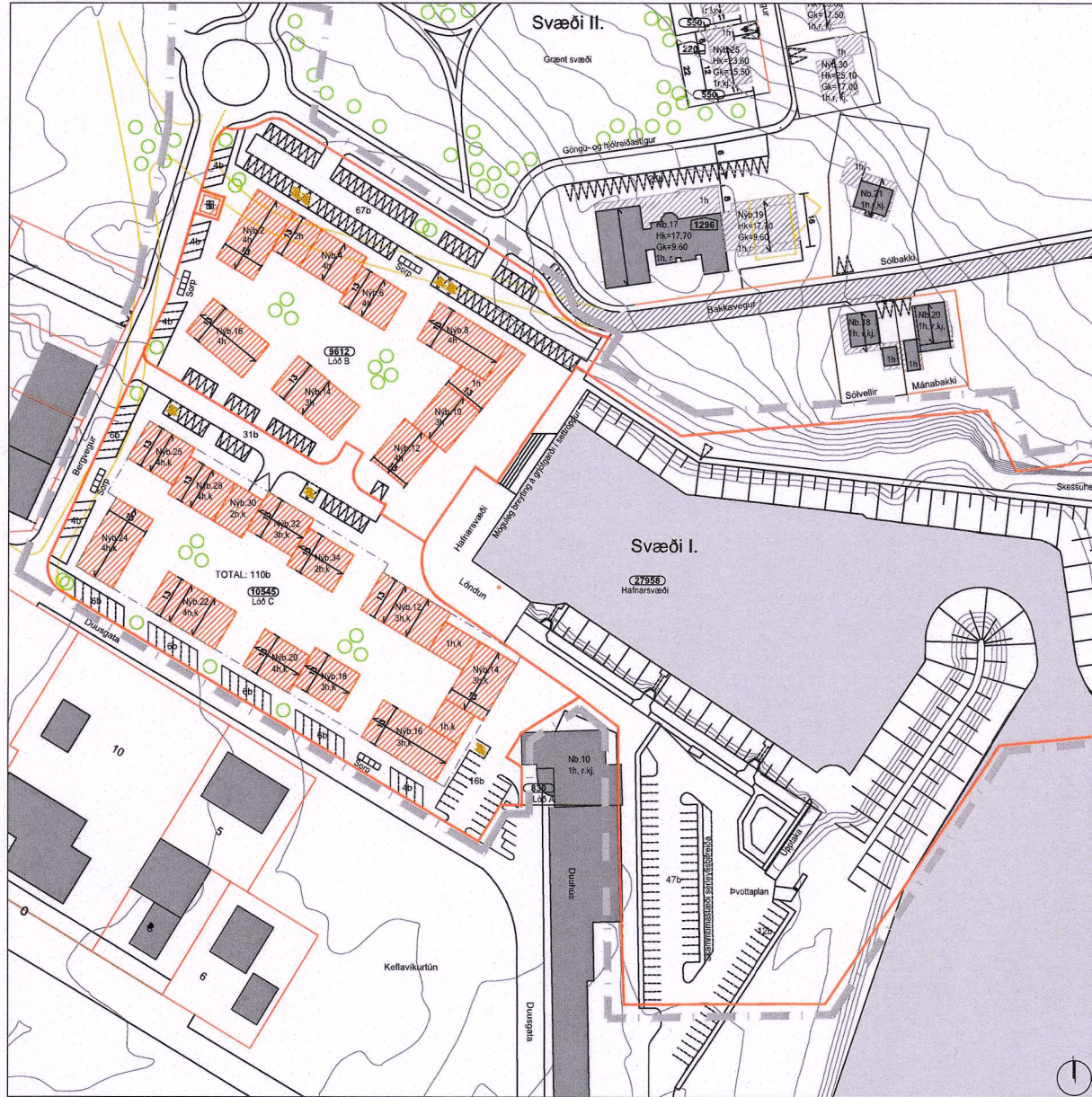
Flóðarhætta

Gert verður ráð fyrir að gölfkóti nýbygginga sé að lármarki 4,6m yfir sjávmáli og ráðstafanir vegna mögulegrar flóðarhættu skal gera í höfnun bílakjallara miðað við endanlegan gölfkóta.

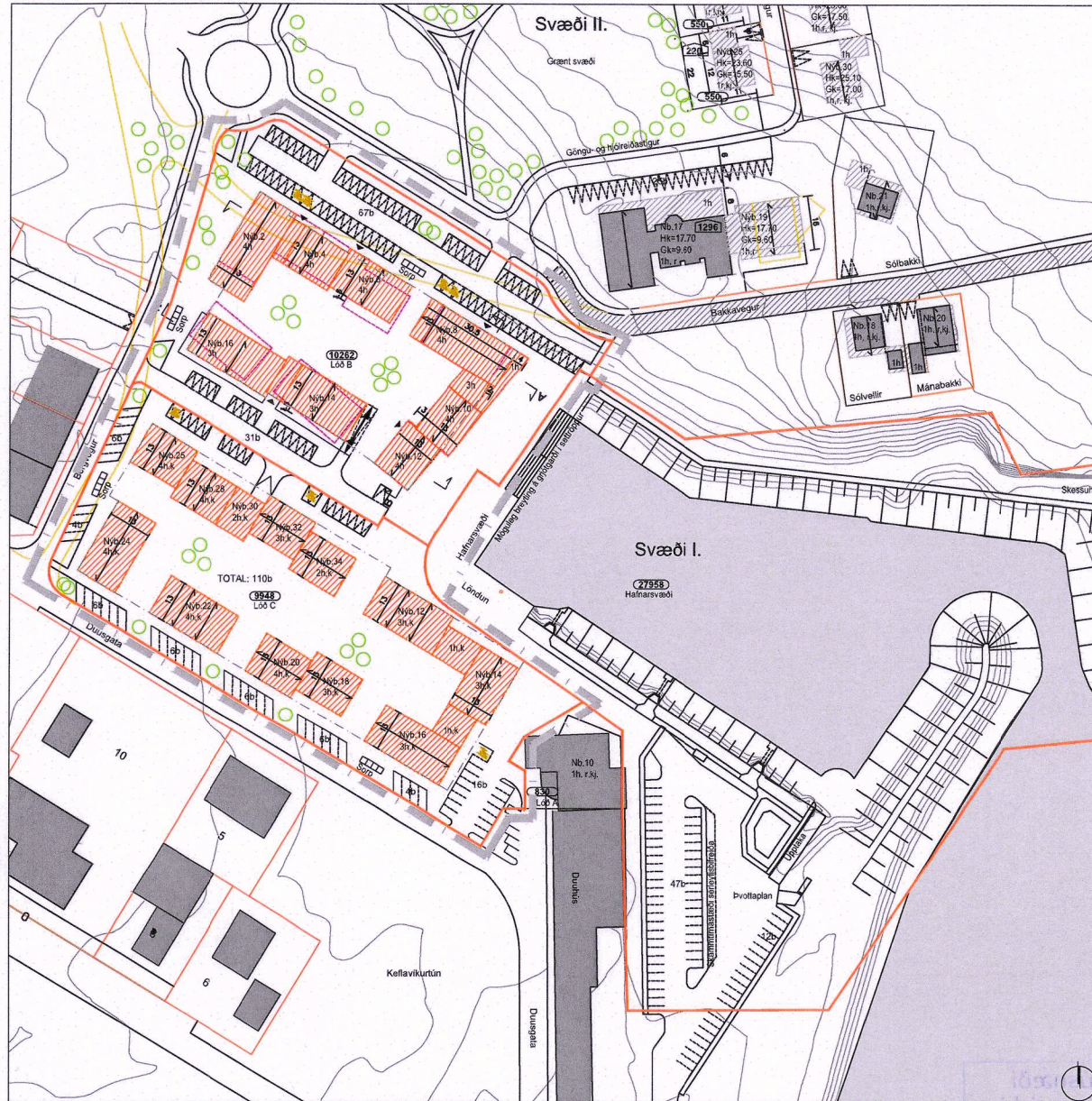
Að öðru leyti gilda núverandi skilmálar deiliskipulags Grófin og Bergið.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

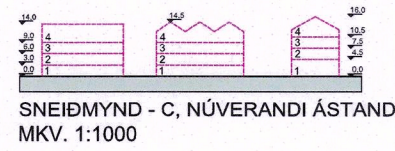
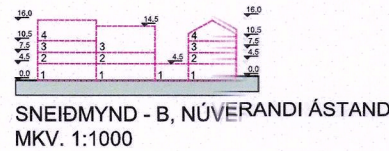
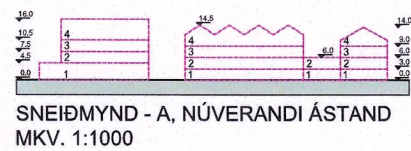
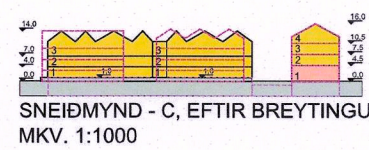
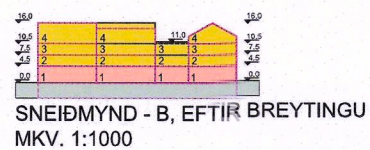
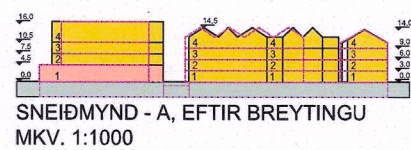


GILDANDI DEILISKIPULAG
MKV. 1:1000



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:1000

- Skýringar**
- Skípuhlutfæðing
 - Núverandi lóðarmörk
 - Ný lóðarmörk
 - Fjarlægð
 - Byggingarætti, innregin hæð
 - Gildandi byggingarætti
 - Byggingarætti
 - Byggingarætti neðarjarntar
 - Núverandi bygging
 - Vistgata
 - Sjór
 - Bilastæði, fjöldi bíla
 - Hámarks byggingarmagn
 - Stærð lóða
 - Gróður leiðbeinandi
 - Nýb.nr Nýbygging, húsnúmer
 - Nb.nr Núverandi bygging, húsnúmer
 - Hk=xx.xx Hámarks hæðarkóti
 - Ck=xx.xx Gölfkóti 1. hæðar
 - 1h,r,kj. 1.hæð, rishæð, kjallari
 - Bindandi mænisstefna
 - Djúpgámur, staðsetning leiðbeinandi
 - Dreifistöðvar rafmagns
 - Innkeyrsla bílagæmslu
 - Inngangur
 - Staðsetning stiga- og lyftukjarna



Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagstega nr. 123/2010 m.s.br. frá 11. október 2025 til 11. janúar 2026 var samþykkt í bæjarstjórn þann 20. janúar 2026.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðna

ÚTL. DAGS. TILSKYRNING / BREYTING. DÁGN. DAGS.

GRÓFIN OG BERGIÐ, REYKJANESBÆR		101-01
JeES arkitektar		
Jon Steinn Einarsson 91270976-3699 fsi		
A1	Hönnun: JSE, MJK	Kortagrunnur: ISGRAF
Deiliskipulagsuppráttur, Núverandi ástand		Deiliskipulagsbreyting