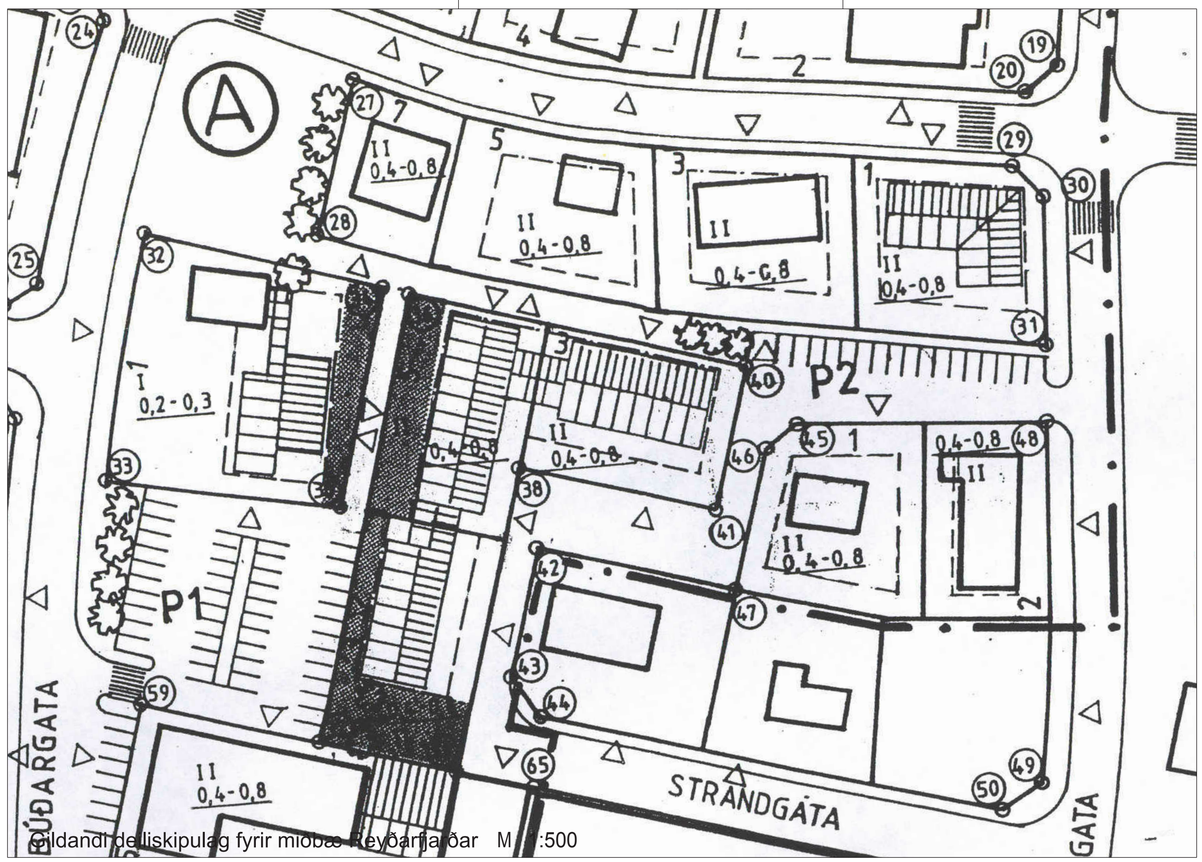
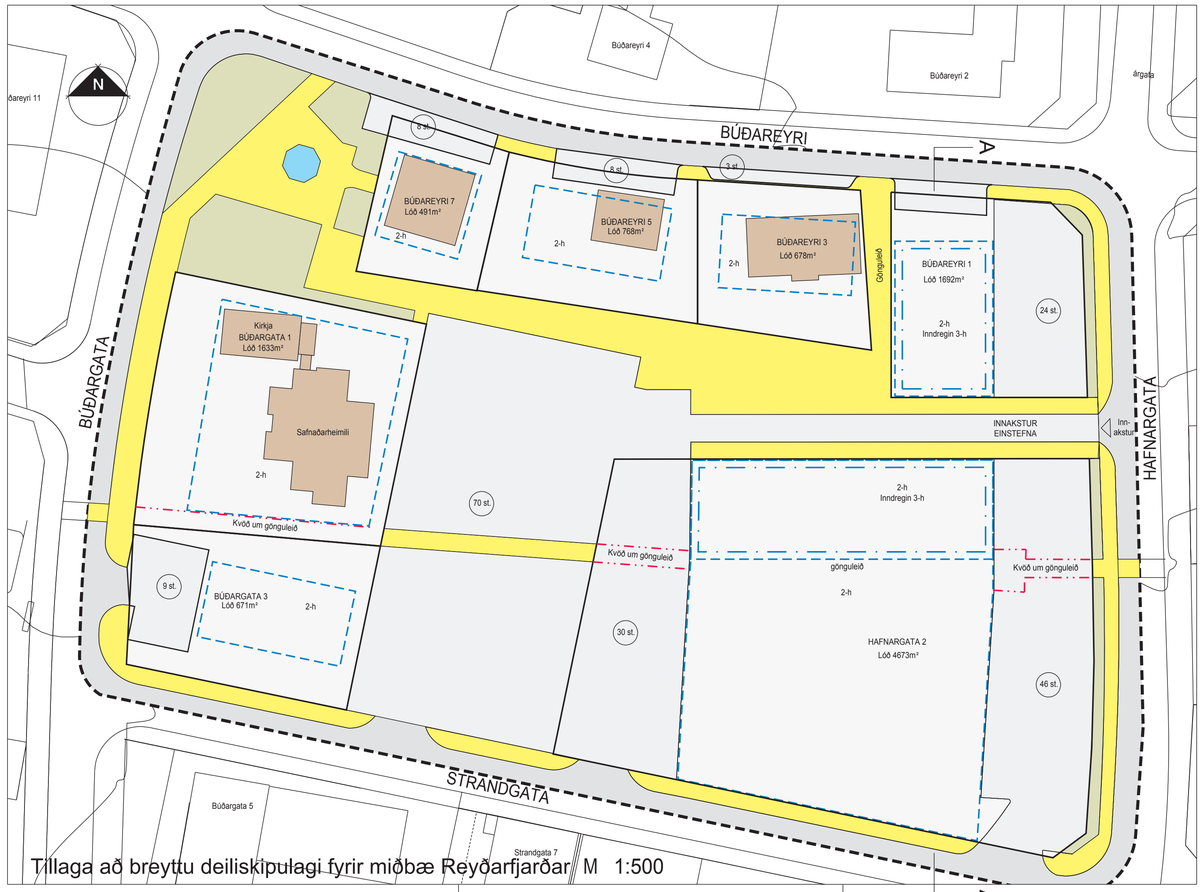


Gildandi deiliskipulag fyrir miðbæ Reyðarfjarðar M 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir miðbæ Reyðarfjarðar M 1:500

Breytt deiliskipulag fyrir hluta miðbæjarreits Reyðarfjarðar

Greinargerð um breytt deiliskipulag

Deiliskipulagssvæðið
Skipulagssvæðið afmarkast af Búðareyri til norðurs, Hafnargötu til austurs, Strandgötu til suðurs og Búðargötu til vesturs. Skipulagið gerir ráð fyrir verslunar og þjónustukjarna á lóðinni sem nú tilheyrir Molanum ehf. Molinn ehf hefur til umráða um helming alls svæðisins. Hluti Molans er austurhluti lóðarinnar að Búðareyri, Hafnargötu og Strandgötu.

Skipulagsforsendur
Reyðarfjörður er á margan hátt hefðbundinn sjávarbær eins og þeir hafa þróast svo víða við Íslands strendur. Forsenda byggðarinnar er góð hafnaraðstaða og gömul þjóðleið sem þarna mætast. Þessar aðstæður hafa alið af sér þann byggðakjarna sem Reyðarfjörður nú er. Höfnin er suður af skipulagssvæðinu og gatan Búðareyri er fulltrúi þjóðleiðarinnar sem gefið hefur bænum líf frá nærliggjandi byggðum í aldanna rás. Búðareyrin er aðalgata bæjarins og gert er ráð fyrir að svo verði áfram. Jafnframt er gert ráð fyrir að gegnum akstur þungaumferðar fari um hafnarsvæðið. Ákveðið var út frá þessum forsendum og legu lóðarinnar að reisa nýjan verslunarkjarna sem snýr að Hafnargötu.
Aðalaðkoma að lóðinni er frá Hafnargötunni, um einstefnugötu inn á bílastæði vestan við verslunina. Stæði fyrir viðskiptavini eru fyrst og fremst ætluð framan við byggingarnar að Hafnargötu. Stæði að vestanverðu eru fyrir starfsfólk og nýtast jafnframt viðskiptavinum á álagstímum.
Gert er ráð fyrir byggingareit á horni Strandgötu og Búðargötu og jafnframt verði gerð bílastæði austan þeirrar byggingar og safnaðarheimilis.

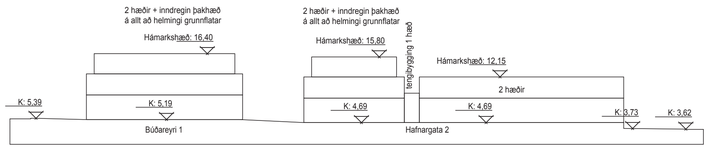
Byggingar
Þjónustukjarninn snýr andliti sínu að Hafnargötu og er jafnframt vel sýnilegur frá Búðareyri. Gönguás er um lóðina miðja frá austri til vesturs og bindur hann saman svæðin við árbakkann að gömlu byggðinni vestan Búðargötu. Ás þessi markar göngugötuna sem Molinn hýsir. Gert er ráð fyrir einni matvöruverslun sem er akkeri verslunarmiðstöðvarinnar og er áætlað að hún verði staðsett sunnan við gönguásinn. Norðan við gönguásinn að Hafnargötu og upp að Búðareyri eru húsin að mestu leyti á tveimur hæðum. Jarðhæð er fyrir verslun og þjónustu. Efri hæðir eru fyrir þjónustu skrifstofur og íbúðir.
Búðareyri 1: Heimilt er að byggja fullar tvær hæðir og þakhæð inndregna um a.m.k. 1,2m á allt að helmingi grunnflatar 2. hæðar, sjá skipulagsuppdrátt. Hámarks hæð er 11,21m yfir inngangskóta. Sjá snið A-A hér að neðan.
Hafnargata 2: Heimilt er að byggja fullar tvær hæðir og þakhæð inndregna um 1,2m á allt að helmingi grunnflatar 2. hæðar á norðurhluta lóðar sjá skipulagsuppdrátt. Hámarks hnæð er 10,91m yfir inngangskóta. Sjá snið A-A hér að neðan.

Helstu stærðir:
Deiliskipulagssvæðið allt er um 16750m² innan við brún gatna. Skilgreindar lóðir eru alls 10897m². Ef allar lóðir verða fullbyggðar miðað við hámarksnýtingarhlutfall getur byggð á svæðinu mest orðið alls 6734m².

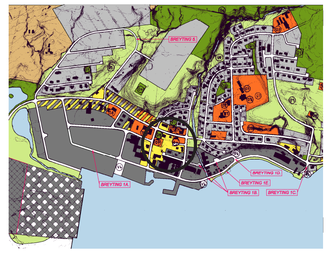
Bílastæði:
Bílastæði fyrir verslun, þjónusu-og atvinnuhúsnæði á svæðinu skulu vera að minnsta kosti eitt stæði fyrir hverja 35 brúttófermetra byggingar.
Tvö stæði skulu vera að lágmarki fyrir hverja íbúð yfir 80m² (birt flatarmál). Íbúðir undir 80m² (birt flatarmál) skulu hafa 1 stæði að lágmarki.
Húsbyggjanda ber að útbúa stæði innan sinnar lóðar eins og kostur er. Ef húsbyggjanda reynist ekki unnt að útbúa stæði innan lóðar til að uppfylla kröfur skipulags eða semja um ónýtt bílastæði á nærliggjandi lóð, skal hann semja við Fjarðarbyggð um lausn bílastæða.
Fjarðarbyggð skal gera að minnsta kosti 70 almenningsstæði á skipulagssvæðinu.
Þar með er bílastæðaþörf kirkju og safnaðarheimilis fullnægt.
Bílastæði skulu vera 5m að lengd og 2,5m á breidd. Lágmarksfjarlægð milli mótliggjandi stæða skal vera 7m.
Stæði sem liggja samsíða götu skulu vera að lágmarki 6.5m að lengd.
Línur á uppdrætti er sýna afmörkun bílastæða og aksturleiða á lóð eru leiðbeinandi.
Gönguleiðir sem sýndar eru á uppdrætti eru leiðbeinandi.

Lóðarstærðir og nýtingarhlutfall:

Hafnargata2	
Lóðarstærð:	4673m²
Nýtingarhlutfall	N=0.75
Búðareyri 1	
Lóðarstærð:	1692m²
Nýtingarhlutfall	N=0.50
Búðareyri 3	
Lóðarstærð:	678m²
Nýtingarhlutfall	N=0.60
Búðareyri 5	
Lóðarstærð:	768m²
Nýtingarhlutfall	N=0.60
Búðareyri 7	
Lóðarstærð:	491m²
Nýtingarhlutfall	N=0.60
Búðargata 1	
Lóðarstærð:	1633m²
Nýtingarhlutfall	N=0.50
Búðargata 3	
Lóðarstærð:	671m²
Nýtingarhlutfall	N=0.60



Snið A-A M 1:500



STAÐSETNING Aðalskipulag Reyðarfjarðar

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur 3. hæðar inndregin a.m.k. 1,2 m
- Götur
- Bílastæði
- 30 st. Bílastæði - fjöldi
- Göngustígar
- Opin svæði/gróður
- Gosbrunnur/tjörn

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF UMHVERFISMÁLANEFND FJARÐABYGGÐAR
ÞANN_____

_____
F.H. UMHVERFISMÁLANEFNDAR FJARÐABYGGÐAR

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST
FRÁ_____TIL_____

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ SAMKV. GR. 25 Í LÖGUM NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN_____

_____
BÆJARSTJÓRINN Í FJARÐABYGGÐ

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLAST GILDI
ÞANN_____

breytt	dags	teiknað	lýsing

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai 161161-2769
Egill Guðmundsson	arkitekt fai 270152-6869
Gísli Gíslason	arkitekt fai 160657-4809
skólavörðustíg 11	101 reykjavík
sími	511 2060
fax	511 2066
netfang	arkis@ark.is

Molinn
Deiliskipulagsuppdráttur

Reyðarfjörður

hluti af miðbæjarreit

verkkaupi	ÍAV
verknúmer	03-007
hannað/teiknað	as,jg,hg
mkv	1:500
dags	10.11.2003

03-007 (99)1.01
verknr teikning breyt