

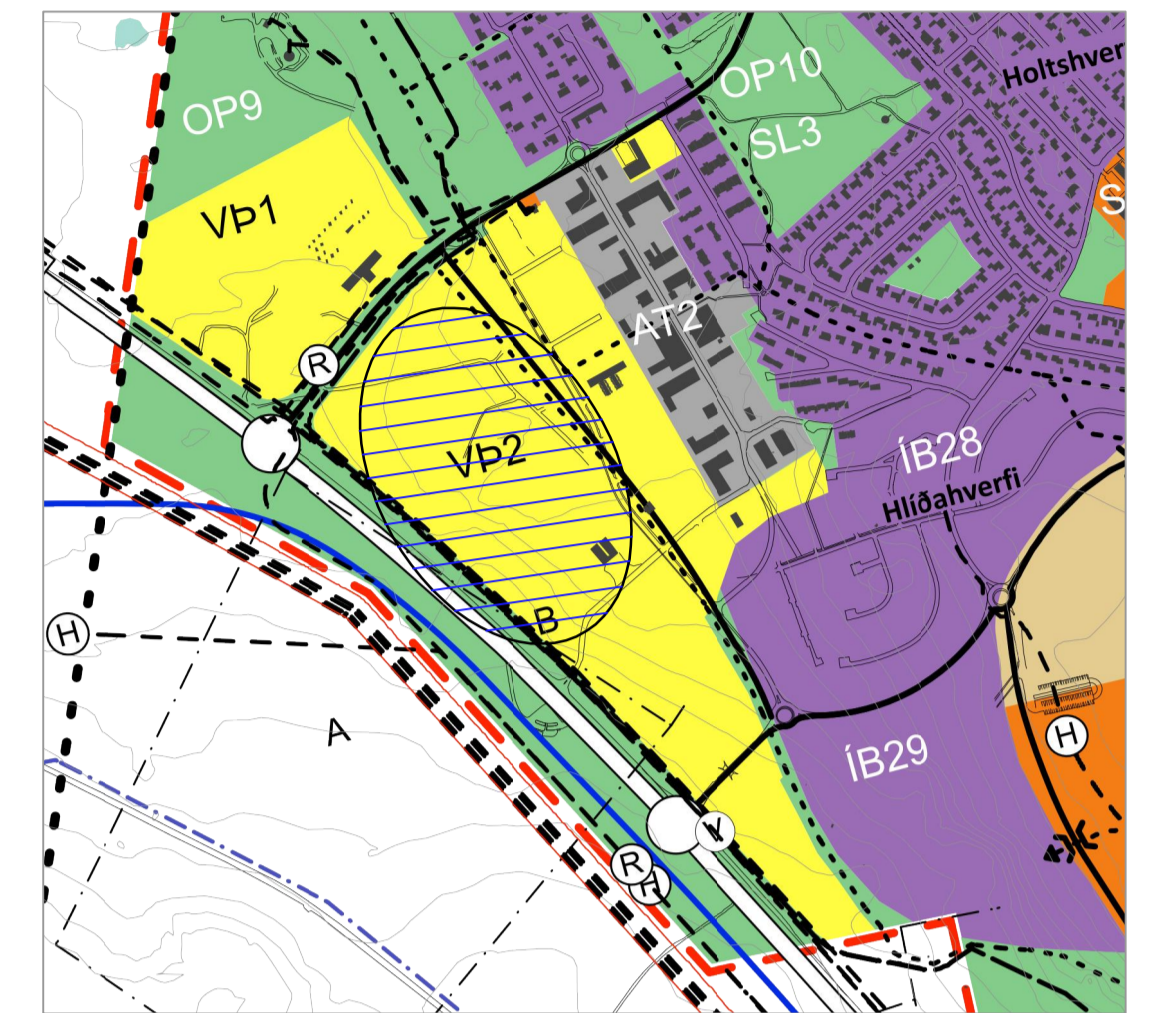


Reykjanesbær

Tillaga að breyttu deiliskipulagi við Flugvelli / Iðavelli

Deiliskipulagsuppráttur
Yfirlitstekning kvarði 1:2000
Frumstærð blaðs A1

Staðsetning skipulagstillögu

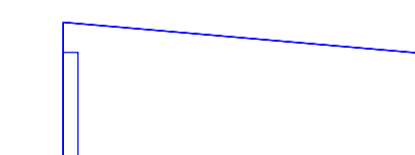


Aðalskipulag Reykjanestæjar 2015-2030
Þéttbýlisuppráttur samþykktur 26.07.2017

| Flugvellir | Týpa | Löð | | byggingamagn | nh |
|--------------|------|----------------|----------------|--------------|------|
| | | m ² | m ² | | |
| 1 C | | 5.969 | 2.500 | | 0,42 |
| 2 E | | 5.995 | 1.400 | | 0,23 |
| 3 A | | 4.455 | 2.000 | | 0,45 |
| 4 H | | 5.114 | 1.400 | | 0,27 |
| 5 B | | 3.943 | 1.400 | | 0,36 |
| 6 | | 6.426 | 1.009 | | 0,16 |
| 7 D | | 4.338 | 2.000 | | 0,46 |
| 8 E | | 5.179 | 1.400 | | 0,27 |
| 9 B | | 3.943 | 1.400 | | 0,36 |
| 10 G | | 5.320 | 1.400 | | 0,26 |
| 11 A | | 4.455 | 2.000 | | 0,45 |
| 12 B | | 6.053 | 1.400 | | 0,23 |
| 13 B | | 3.943 | 1.400 | | 0,36 |
| 14 F | | 5.039 | 1.400 | | 0,28 |
| 15 D | | 4.455 | 2.000 | | 0,45 |
| 16 B | | 5.862 | 1.400 | | 0,24 |
| 17 B | | 3.943 | 1.400 | | 0,36 |
| 18 B | | 4.035 | 1.400 | | 0,35 |
| 19 A | | 4.455 | 2.000 | | 0,45 |
| 20 F | | 4.768 | 1.400 | | 0,29 |
| 21 B | | 3.943 | 1.400 | | 0,36 |
| 23 D | | 4.063 | 2.000 | | 0,49 |
| 25 B | | 3.943 | 1.400 | | 0,36 |
| 27 A | | 4.455 | 2.000 | | 0,45 |
| 29 C | | 5.968 | 2.500 | | 0,42 |
| 52 B | | 13.802 | 2.800 | | 0,20 |
| Grenndarstöð | | 5.000 | 200 | | 0,04 |
| Alls | | 138.864 | 44.009 | | 0,32 |

Stækkun á lóðum við Iðavelli

| nr | Stærð stækkun samtals byggingamagn | | | | nh |
|------|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------|
| | m ² | m ² | m ² | m ² | |
| 1 | 4620 | 660 | 5280 | 1043 | 0,20 |
| 3 | 4620 | 684 | 5304 | 2552,6 | 0,48 |
| 5a | 2.310 | 0 | 2310 | 700 | 0,30 |
| 5b | 2.310 | 452 | 2762 | 737 | 0,27 |
| 7 | 4.620 | 730 | 5350 | 986 | 0,18 |
| 9a | 1.550 | | 1550 | 1.081 | 0,70 |
| 9b | 1.427 | | 1426,5 | 655 | 0,46 |
| 9c | 1642,5 | 730 | 2372,5 | 400 | 0,17 |
| 11a | 1832,8 | 704 | 2536,8 | 495,6 | 0,20 |
| 11b | 2787,2 | | 2787,2 | 1058,8 | 0,38 |
| Alls | | | 31.679 | 9.710 | 0,31 |



Dæmigert snið
Hámarks vegghæð 9m við mæni en 6m við skegg.
Lágmarks vegghæð byggingar við bundna byggingalínu 7m og að lágmarki 3/4 lengdarinnar Lágmarks þakhalli 5°.

- Byggingareitur
- Bundinn byggingareitur
- Lóðamörk
- Deiliskipulagsmörk
- Stofnlögn HS
- Göngu og hjólaleið
- Reiðstígur

Greinargerð deiliskipulags Svæði VP2

Deiliskipulagssvæðið 20,13ha
Nýjar lóðir samtals 114.099m²
Nýtt byggingamagn 44.000m²
Þegar byggt magn 1009 m²
Nýtingarlutfall 0,32
Nýtingarlutfall lóða að jafnaði 0,35
Innan deiliskipulagssvæðis eru þegar byggðar lóðir við Iðavelli samtals 31.959m², en byggt magn 9.184m².
Nýtingarlutfall deiliskipulagssvæðis í heild er 0,25
Markmið deiliskipulags er að marka lóðir fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði í samræmi við Skilmála aðalskipulags sem eru svo hljóðandi:

- "VP2 Sunnan Aðalgötu: Á 22 ha verslunar- og þjónustuvæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir skrifstofubyggingum, rymisfrekum verslunum og þjónustubyggingum. Góð staðsetning er m.t.t. samgangna og tenginga við þéttbýlið. Skrifstofubyggingar verða nýrst á svæðinu og í tengslum við VP1.
- Taka þarf tillit til íbúðabygginga austan verslunar- og þjónustubygginga s.s. hvað varðar hæð bygginga.
- Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið þarf að hafa samráð við Keflavíkurflugvöll ohf. vegna flugöryggissvæðis.
- Ekki eru leyfðar íbúðir á VP 2
- Stærð svæðis 22,2ha, nýtingarhutfall (meðalnýting lóða á svæðinu) 0,35 leyfileg byggingamagn 61.000m²."

„A2 Iðavelli. Í endurskoðun á aðalskipulagi hefur landnotkun verið skilgreind sem athafnasvæði í stað iðnaðarsvæðis, vegna nálægðar við íbúðarsvæði. „ Svæðið afmarkast af lóðum við Iðavelli og lóðum: 2,4,6,12,16 og 20 við Flugvelli

Mörk deiliskipulags liggja austan Reykjanestæraut að helgunarsvæði Veggerðarinnar, sunnan Aðalgötu, vestan lóðar við Iðavelli 13 austan Iðanna Iðavelli 1,3, 5, 7,9 og 11. Mörk til suðurs eru að Smiðjuvöllum 5, 5a og Flugvallarveg 50 og 52. Svæðið er flatlent en rís líttilega til norðvesturs. Um svæðið liggur göngu og reiðleið sem er í nýju deiliskipulagi færð til. Aðkoma verður um nýja veltengingu til suðurs með tengingu við Þjóðbraut og til norðurs með veltengingu við Aðalgötu. Þegar veltenging er komin við Aðalgötu verður lokað fyrir núverandi aksturleið frá Iðavöllum yfir lóðirnar Iðavelli 5 og Flugvallir 6. Reiðgata liggur meðfram svæðinu við Reykjanestæraut. Göngu og hjólastígur liggur um um svæðið og undir honum lagnaleið HS á 5m breidd belt. Reiðstígur þverar Flugvelli um undirgöngu. Fyrirhuguð gata um skipulagsvæðið Flugvellir er hluti af nýrri tengibraut sem liggja mun frá Grænásvegi og tengist Garðvegi samkvæmt aðalskipulagsupprætti. Umjöllun í greinargerð aðalskipulags er svo hljóðandi: „Ný tengibraut (T1) verður norðan Reykjanestæraut, frá Aðalgötu að Grænásvegi. Tengibrautin er ætlað að tengja saman verslunar- og þjónustuvæðin, og þessi atvinnusvæði við iðnaðarbyggð. Tengibrautin tengist síðan Þjóðbraut, sem liggur að mislagum gatnamótum við Reykjanestæraut, sjá bemarkortu/merðarkefji; bls. 24. o Heimild Varnarmálastofnunar þarf fyrir lagningu tengibrautar T1, á þeim hluta sem liggur innan öryggissvæðis skilgreint sem í þéttbýlisupprætti."

Skilmálum núverandi bygginga innan deiliskipulagsmarka er ekki breytt. Kvæðir eru á lóðum Flugvallarveg 6 og Iðavöllum 5 um gangandi umferð auk lagnaleiðar. Lóðir vestan megin við Iðavelli, utan lóð nr. 13, eru stækkaðar um 6,85m til vesturs í átt að Flugvallarvegi. Skilmálar nýrra bygginga: Hámarks vegghæð 9m við efribrún þaks en 6m við neðri brún þaks. Lóðir við Flugvallarveg nr. 50 og 52, smiðjuvelli 5 og 5a og Iðavelli 13 eru utan deiliskipulagsmarka vegna þess að þetta eru þegar byggðar lóðir og hvorki lóðamörkum, skilmálum eða kvæðum er breytt á nokkurn hátt. Lágmarks vegghæð byggingar við bundna byggingarlínu 7m og að lágmarki 3/4 lengdarinnar Þakgerð einhalla og lágmarks þakhalli 5°. Byggingar á skipulagsvæðinu skulu klæddar a.m.k. að 1/3 hlutum með málmklæðningu, sléttri eða báraðri í ljósgráum lit eða með málmfærð. Sérstaklega skal vanda til áferðar og ásyndar þeirra húshliða sem snúa að Reykjanestæraut og Aðalgötu. 3800m² svæði er markað fyrir stöð fyrir stór ökutæki aðkoma er frá Flugvallarvegi og Aðalgötu, gott snúningsvæði fyrir stór ökutæki er á staðinu auk stæða fyrir fólksbíla. Afmarkað er svæði 3000m² ætlað grenndarstöð fyrir sorp. Lýsing á lóð skal vera höfstilt og forðast ber ljósmengun þannig að lýsing skal einkorðast við lóð og fyrirkomulag lýsingar skal fá samþykki byggingafultrúa.

Breytingar:
Flugvallarveg 52 Landnúmer 126905 fellur nú inn í deiliskipulagið stærð lóðar var 8620m² en verður nú 13802m². Byggingarreitir á lóðinni verður 2800m² með nýtingarlutfall 0,2, afmörkun skipulagsins nær nú utan um lóðina. Innferðar byggingar sem búið er að reisa á lóðum Flugvallir 14 - 18 - 20 og 29.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í þann _____ 20 ____.

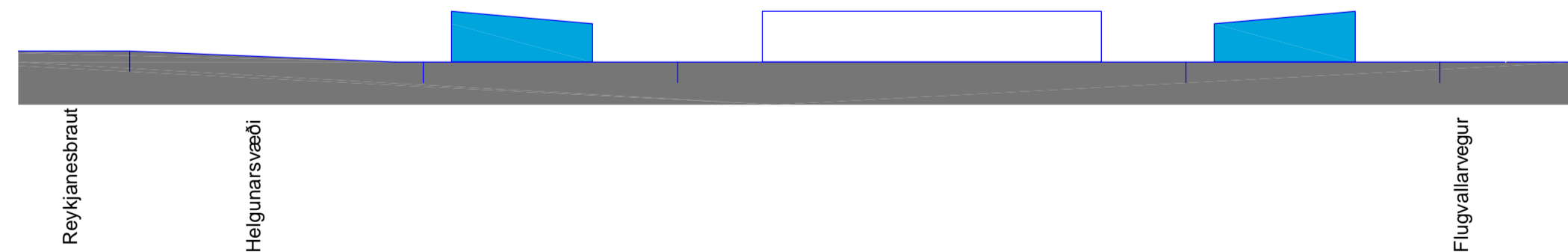
Tillagan var gendarkynt frá _____ 20 ____ með athugasemdarfrest til _____ 20 ____.

F.h. Skipulagsfulltrúa _____

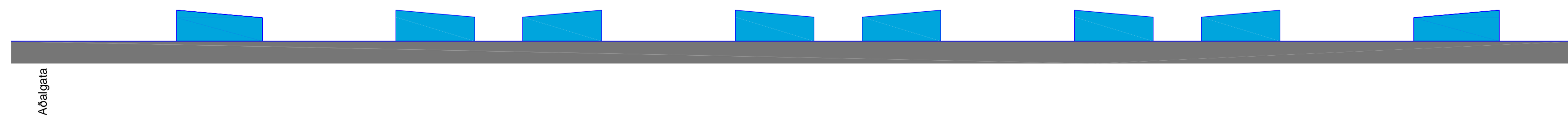
Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____ 20 ____.

Deiliskipula mkv 1:2000

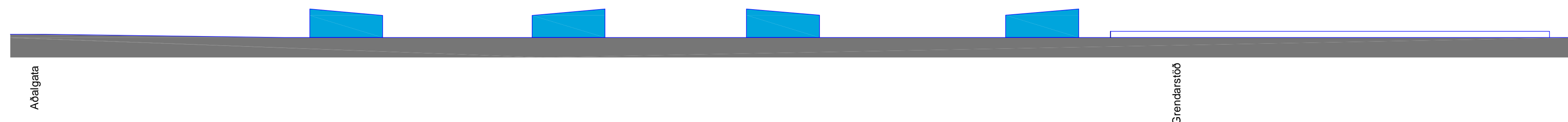
Snið B-B mkv 1:1000



Snið A-A mkv 1:1000



Snið C-C mkv 1:1000



Unnið í September 2020 Ingipór Björnsson

