

Deiliskipulag lóðarinnar Grænásbraut 501 í Reykjanesbæ Greinargerð

Forsendur
 Í núgildandi aðalskipulag Reykjaneshæjar er lóðin Grænásbraut 501 á skilgreindu athafnasvæði AT5. Ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir lóðina. Stærð lóðar er 2,8 ha.

Með deiliskipulagi þessu er óskað eftir breytingum á lóðinni. Breytingarnar fela í sér skilgreiningu á þremur nýjum byggingareitum innan lóðarmarkna. Mörk deiliskipulagsins eru lóðarmörk aðliggjandi lóða og lóðarmörk að Grænásbraut, Ferjutröð og Aðaltröð í Reykjaneshæ. Lóðin er samtals 2,8 ha.

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjaneshæjar.

Vinna þarf fornleifakönnun og húsakönnun til að staðfesta hvort eitthvað á skipulagssvæðinu hafi verndargildi eða gefur tilefni til sérstakrar varúðar.

Markmið og leiðarljós
 • Að mynda rými fyrir framtíðaruppbyggingu á starfsemi Borgarplasts

Aðkoma og lóð
 Lóðirnar hafa aðkomur frá Grænásbraut og Ferjutröð.

Húsagerð:
 Húsgerð er eins til tveggja hæða hús, þakþæð verður einhalla eða mænispak með hámarksþakhalla < 14°. Þakhæðir verða lægri eða allt að því jafn háar og núverandi bygging. Brjóta skal upp ásýndir á löngum samfelldum útvegnum með klæðningu, út/innskotum til þess að mynda samræmt og heildstætt útlit á öllum skipulagsreitnum. Á langhlíð byggingar .byggingarreit B3 með Ferjutröð skal hafa út/innskot með ca. 12 metra millibili og skulu inn/útskotin vera a.m.k 50 sm.

Hönnun húsa og lóða
 Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Öll húsin skulu hönnuð sem samræmd heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

Byggingarreitur
 Byggingarreitir eru sýndir á teikningu og skulu byggingar standa innan þeirra. Byggingarreitir eru:
 B1: 3445 m²
 B2: 1626 m²
 B3: 1520 m²

Núverandi byggingar á lóð eru 4.730 m², á nýjum byggingareitum verður mögulegt að byggja 6.591 m². Hámarksbyggingarmagn innan lóðar verður þegar allir byggingarreitir eru fullnýttir 11.321 m², nýtingarhlutfall þegar byggingarreitir verða fullnýttir verður 0,404. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarmínistir og rýri ekki heildaryfirbragð. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum.

Bilastæði
 Gert er ráð fyrir 104 bilastæðum á lóð.

Lóðarfrágangur
 Vegna umferðarþyngis skal halda óskertu útsýni frá bilastæðum yfir 1 metra hæð frá jörðu. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarfundarteikningu.

- Nýr byggingareitur
- Mænisstefna
- Lóðarmörk

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____

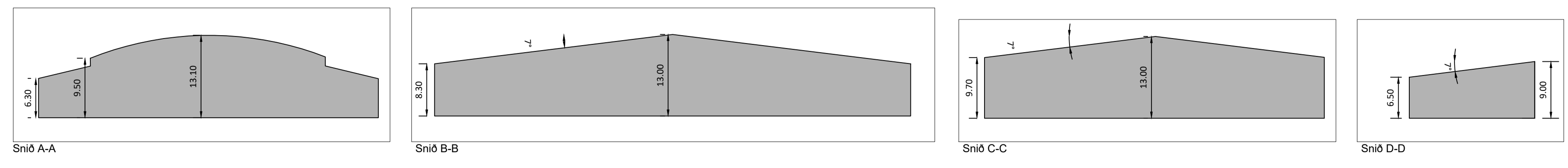
_____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____ Bæjarstjórnir í Reykjaneshæ.



5	
4	
3	
2	
Útgáfa:	Dags:

Íðnaðar og athafnalóð

Grænásbraut 501, Reykjaneshæ	
Deiliskipulag	Hannað: GSS
Skilgreining á nýjum byggingarreit.	Mkv: 1:500
-	Stærð: A1
-	Dags: 10.12.2020

Undirskrift hönnuðar:

RISS
 VERKFRÆDISTOFA

Teikning nr: A-021
 Útgáfa nr: 1

Dags: 30. nóvember 2020.

Til: Reykjanesbæjar – Umhverfissvið.

Frá: Guðbrandi Sigurðssyni

Efni: **Grænásbraut 501 – framtíðarsýn.**

Ágæti móttakandi:

Samhliða því að við sækjum um breytingu á skipulagi og leggjum fram beiðni um frekari byggingarreit á athafnavæði félagsins að Grænásbraut 501 á Ásbrú langar okkur til að reifa í stuttu máli starfsemi félagsins og framtíðarsýn varðandi Grænásbrautina.

Borgarplast sameinaðist Plastgerð Suðurnesja á árinu 2018 en það félag var búið að vera sleitulaust í rekstri með iðnframleiðslu í Keflavík og síðar Reykjanesbæ frá árinu 1965. Við sameiningu félaganna skapaðist tækifæri til að leggja niður tvær minni og óhagkvæmari verksmiðjur: eina í Keflavík og aðra í Mosfellsbæ og færa alla starfsemina í nýja og öflugra frauðverksmiðju á Ásbrú.

Frauðverksmiðjan á Ásbrú hóf starfsemi á síðasta ári og framleiðir frauðkassa fyrir sjávarútveg, fiskeldi og ýmsan annan iðnað auk þess að framleiða húsaeinangrun. Núverandi húsnæði hentar vel í augnablikinu en ef okkur tekst að auka framleiðsluna þegar fram líða stundir væri hentugt að geta stækkað verksmiðjuna inn á nýjan byggingarreit sem er merktur sem B2 á uppdrættinum og gerir ráð fyrir stækkun upp á allt að 1.626 fm.

Rekstur Borgarplasts er tvíþættur og er hinn hlutinn hverfisteypa sem framleiðir fiskiker, fráveitulausnir og ýmsar aðrar hverfisteypar vörur. Sú verksmiðja er staðsett að Völuteig 31 og er húsið til sölu og hefur félagið áhuga á að færa þá framleiðslu upp á Ásbrú í tengslum við frauðverksmiðjuna á Grænásbraut. Þar sjáum við fyrir okkur í fyllingu tímans verksmiðjuhúsnæði sem yrði byggt á byggingarreit sem er merktur sem B1 á uppdrættinum þar sem gert er ráð fyrir allt að 3.800 fm byggingu.

Þá er áhugi hjá félaginu að stækka enn frekar og er byggingarreitur sem er merktur B3 á uppdrættinum hugsaður til að geta hýst ýmsa aðra starfsemi sem er verið að skoða og gæti fallið vel að núverandi starfsemi félagsins.

Við höfum fjárfest verulega á Ásbrú og erum eitt af fáum fyrirtækjum á svæðinu sem er ekki tengt ferðaþjónustu nema að litlu leiti. Við vonumst til að umsókn okkar um breytt skipulagi og aukna byggingarreiti verði vel tekið hjá Reykjanesbæ. Það er félaginu mikilvægt að fá niðurstöðu sem fyrst sem myndi hjálpar okkur verulega til að móta framtíðarsýn félagsins og nýtingu á athafnasvæði þess á Ásbrú.

Virðingarfyllst,

Guðbrandur Sigurðsson
Framkvæmdastjóri