

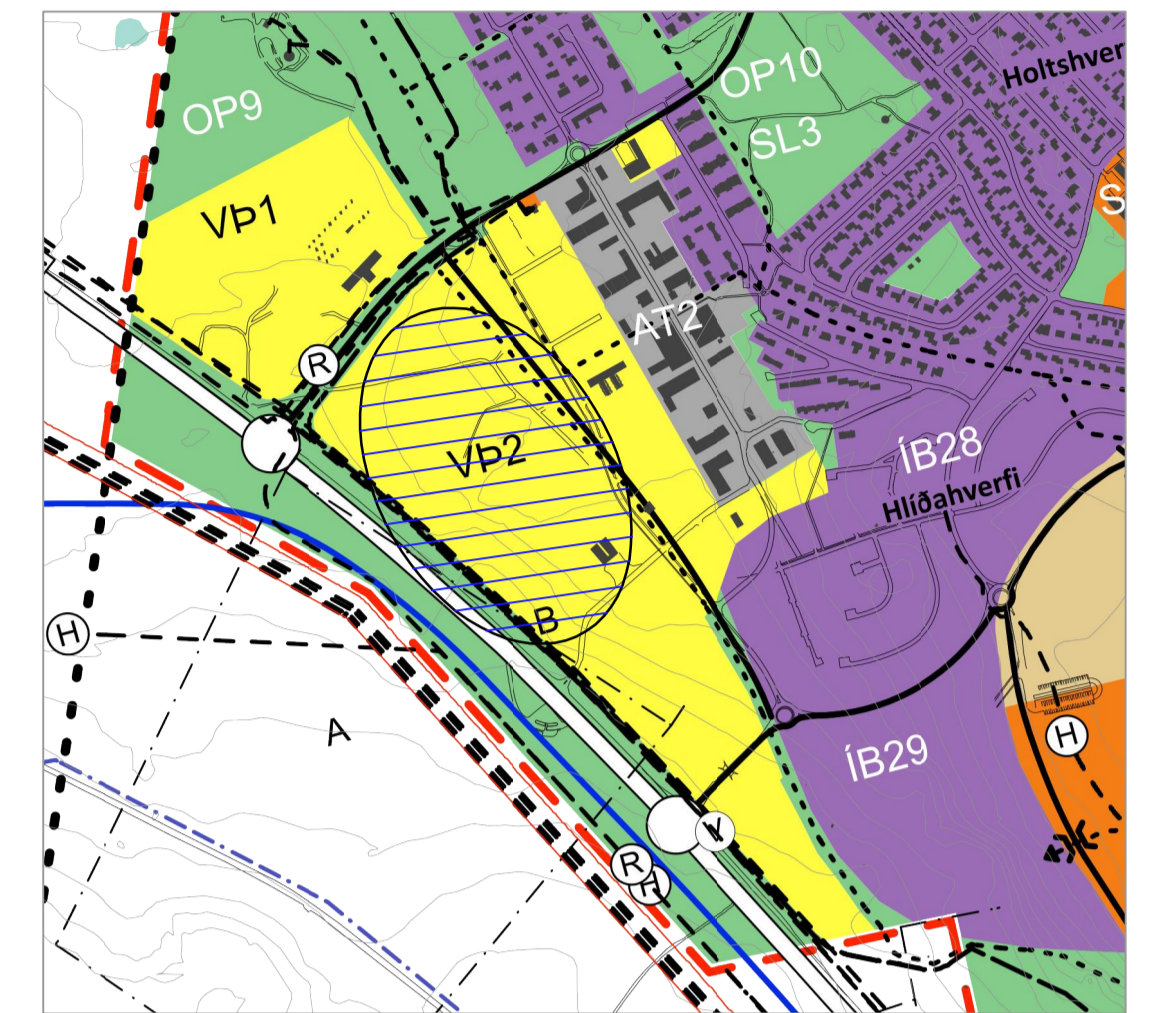


# Reykjanesbær

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	Lóð	byggingamagn		nh
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
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
1a B		13.802	2.800	0,20
2a		2.596	800	0,30
Grendarstöð		5.000	200	0,04
Alls		141.460	44.809	0,32

## Stækun á lóðum við Iðavelli

nr	Stærð m <sup>2</sup>	stækun m <sup>2</sup>	samtals byggingamagn m <sup>2</sup>		nh
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
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

Unnið í September 2020

Ingjör Björnsson



## Greinargerð deiliskipulags Svæði VP2

Deiliskipulagssvæðið 20,13ha  
Nýjar lóðir samtals 114.099m<sup>2</sup>  
Nýtt byggingamagn 44.800m<sup>2</sup>  
Þegar byggt magn 1009 m<sup>2</sup>  
Nýtingarlutfall 0,32  
Nýtingarlutfall lóða að jafnaði 0,35  
Innan deiliskipulagssvæðis eru þegar byggðar lóðir við Iðavelli samtals 31.959m<sup>2</sup>, en byggt magn 9.184m<sup>2</sup>.  
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, rýmiþrekkum 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, nýtingarhlutfall (meðalnýting lóða á svæðinu) 0,35 leyfileg byggingamagn 61.000m<sup>2</sup>."

„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 Reykjanesbrautar 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 líttlega 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 Flugvelli 6. Reiðgata liggur meðfram svæðinu við Reykjanesbraut. Göngu- og hjólastígur liggur um um svæðið og undir honum lagnaleið HS á 5m breiðu belti. Reiðstígur þverar Flugvelli um undirgöngu. Fyrirhuguð gata um skipulagsvæðið Flugvelli er hluti af nýrri tengibraut sem liggja mun frá Grænasvegi og tengist Garðvegi samkvæmt aðalskipulagsupprætti. Umjöllun í greinargerð aðalskipulags er svo hljóðandi: „Ný tengibraut (T1) verður norðan Reykjanesbrautar, frá Aðalgötu að Grænasvegi. Tengibrautinni er ætlað að tengja saman verslunar- og þjónustuvæðin, og þessi atvinnusvæði við Þjóðarbyggð. Tengibrautin tengist síðan Þjóðbraut, sem liggur að mislægum gatnamótum við Reykjanesbraut, sjá þemakortu/merðarkefji; bls. 24. Ö Heimid Varnarmálastofnunar þarf fyrir lagningu tengibrautar T1, á þeim hluta sem liggur innan öryggissvæðis skilgreint sem I á 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 veggshæð 9m við efrirún 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 veggshæð 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 Reykjanesbraut og Aðalgötu. 3800m<sup>2</sup> svæði er markað fyrir stærðir fyrir stór ökutæki aðkoma er frá Flugvallarvegi og Aðalgötu, gott snúningsvæði fyrir stór ökutæki er á staðinu auk staða fyrir fólksbíla. Afmarkað er svæði 3000m<sup>2</sup> ætlað grendarstöð fyrir sorp. Lýsing á lóð skal vera hófstíll og forðast ber ljósmengun þannig að lýsing skal einkorðast við lóð og fyrirkomulag lýsingar skal fá samþykki byggingafultrúa.

**Breytingar:**  
Flugvallarvegur fellur út og lóðinn Flugvallarveg 52 verður Flugvellir 1a með Landnúmer 126905 fellur inn í deiliskipulagið stærð lóðar var 8620m<sup>2</sup> en verður nú 13802m<sup>2</sup>. Byggingarreitir á lóðinni verður 2800m<sup>2</sup> með nýtingarhlutfall 0,2 afmörkun skipulagsins nær nú utan um lóðina.

Lóðinn Flugvallarveg 50 verður Flugvellir 2a með Landnúmer 126907 fellur inn í deiliskipulagið stærð lóðar var 1861m<sup>2</sup> en verður nú 2596m<sup>2</sup>. Byggingarreitir á lóðinni verður 800m<sup>2</sup> með nýtingarhlutfall 0,3 afmörkun skipulagsins nær nú utan um lóðina.

Innfærðar byggingar sem búið er að reisa á lóðum Flugvellir 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 gendarkynnt frá \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ með athugasemdarfrest til \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_.

F.h. Skipulagsfulltrúa \_\_\_\_\_

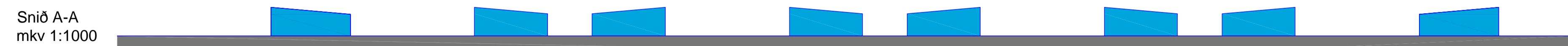
Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_.



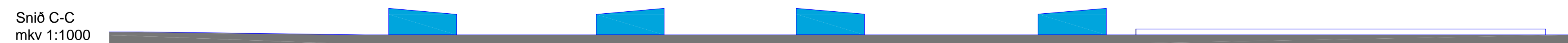
Deiliskipula mkv 1:2000



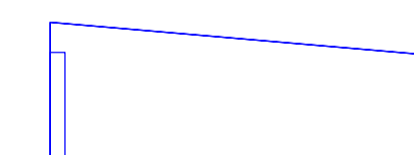
Snið B-B mkv 1:1000



Snið A-A mkv 1:1000



Snið C-C mkv 1:1000



Dæmigert snið  
Hámarks veggshæð 9m við mæni en 6m við skegg.  
Lágmarks veggshæð byggingar við bundna byggingarlínu 7m og að lágmarki 3/4 lengdarinnar lágmarks þakhalli 5".

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

Grendarstöð