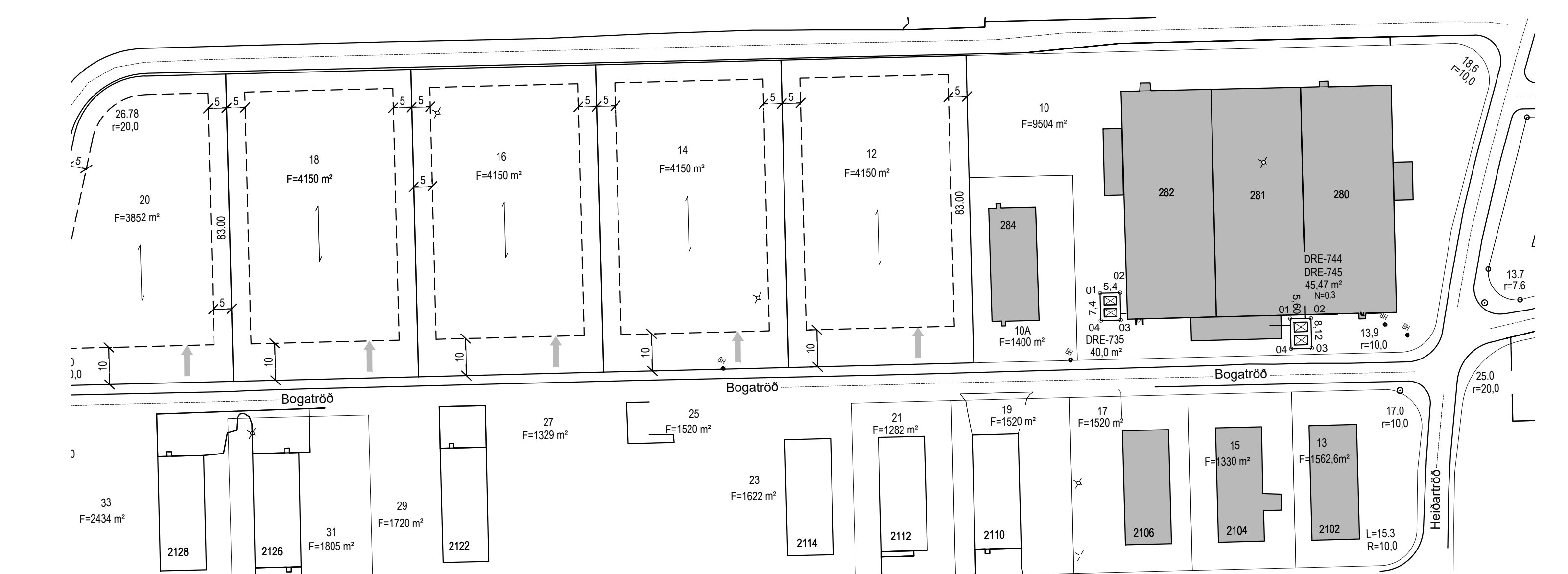


- BYGGINGARLÝSING:
- Bygging A**  
Stöðgarðslistið er staðsettyr undirbor. Húsið er að hluta til í veimur þaðum.
- A. Almenn eðlið:**  
Astaróð 12-14, Ásbrú, Reykjanesbæ.  
Landnúmer: ...  
Staðgrunnur: ...
- B. Nokun og starfsemi:**  
Húsið er staðgarðslistið í Góðurhúsi rétt í staðsettyr undirbor. Húsið er á einni hæð. Húsið er stælt að utan með viðfærðum yfirgripum sem koma með innbrenndum lít. Litur er óskvæmt.
- C. Stærðir:**  
Astaróð 12 er 4.150 m²  
Astaróð 14 er 1.150 m²  
Samtals eru lóðir 3.300m².
- Bygging B**  
Stöðgarðslistið í Góðurhúsi rétt í staðsettyr undirbor. Húsið er á einni hæð.
- A. Almenn eðlið:**  
Astaróð 12-14, Ásbrú, Reykjanesbæ.  
Landnúmer: ...  
Staðgrunnur: ...
- B. Nokun og starfsemi:**  
Húsið er staðgarðslistið í Góðurhúsi rétt í staðsettyr undirbor. Húsið er á einni hæð. Húsið er stælt að utan með glerjum.
- C. Stærðir:**  
Astaróð 12 er 4.150 m²  
Astaróð 14 er 1.150 m²  
Samtals eru lóðir 3.300m².

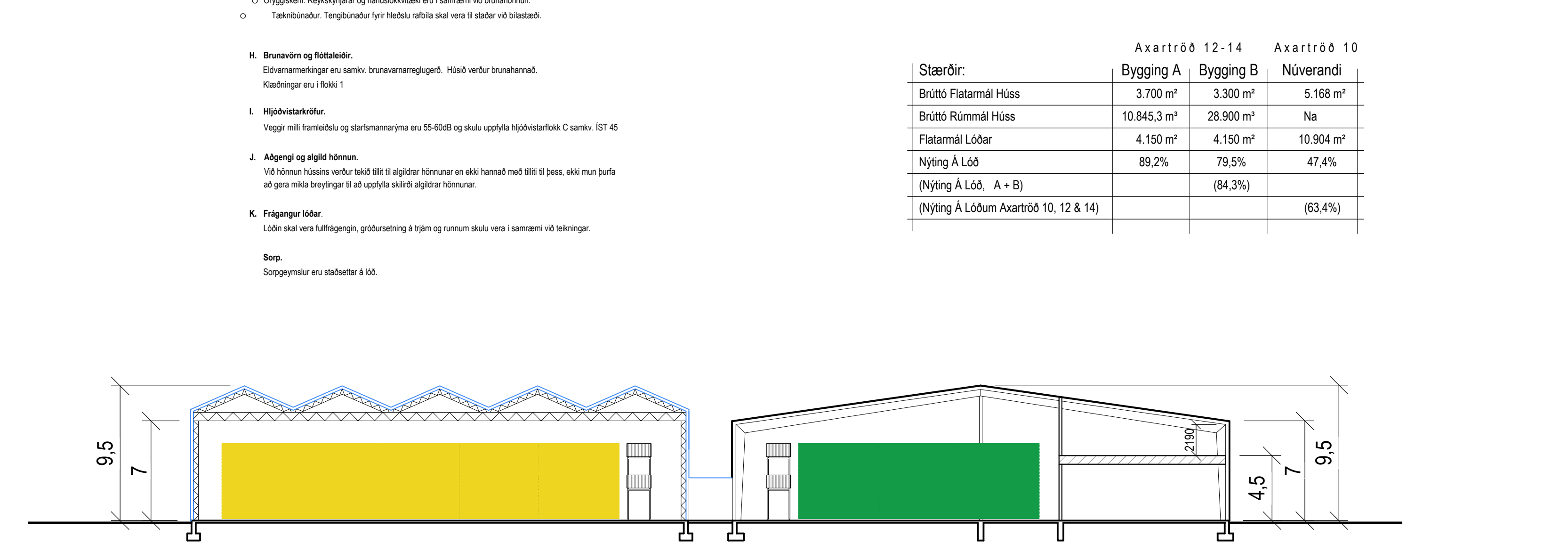


- E. Elngangur og ljósgæði:**  
Gler eðlið, húsið er góðrúmið.
- F. Lagaleiðir, upphitun og loftslæsing:**  
Góðir loftslæsingar og upphitun.
- G. Rafhlöð og ljósgæði:**  
Starfsemi í húsið er orkuskipt. Rafhlöðunum tekur með af loftum, stöðlum og þryggi.
- H. Brunnvörn og Ráttaleiðir:**  
Eldvarnarmarkir eru samkvæmt brunnvörnarmarkir. Húsið verður brunnað.
- I. Afgangir og afgjafi hámarks:**  
Váð húsið verður skilið til afgjafi hönnunar en ekki hannað með tilli til þess, ekki mun þurfa að gera mika breytingar til að uppfylla skilið afgjafi hönnunar.
- J. Fyrirhuguð lóðir:**  
Lóðir skil verja fyllingunum, gróvörðun og þým og runnum skulu vera í samræmi við tekningu.

Grunnmynd - yfirlitsmynd  
Mkv = 1:250



Núverandi fyrirkomulag lóða, í samræmi við lóðarblöð Reykjanesbæjar.  
Mkv: 1:1000



Snið A-A  
Mkv = 1:250

- Úrdráttur úr greinargerð Deiliskipulags**
- 1. Almenn lýsing**
- 1.1 Inngangur
- 1.2 Kortagrunnur og skipulagsgögn
- 1.3 Samræmi við aðalskipulag Reykjanesbæjar 2008-2024  
Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar er gert ráð fyrir athafnasvæði á þessu svæði.
- Í litið 3.1.1 greinargerð aðalskipulags Reykjanesbæjar 2008-2024, er eftirfarandi umfjöllun um athafnasvæði:  
Samkvæmt skipulagsreglugerð skal á athafnasvæðum "fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnutækni þar sem lítið hætta er á mengun, s.s. Letum íbúðum, vöðugum klámum, hringnum verkstæðum og umboði og heildarvæðum".  
Einnig kemur fram í litið 3.1.2 frá manganendri grein um athafnasvæði AS Tæknivala að: landnotkun á þessu svæði verður fyrir rýmsfræka og hagsanlega orkuskipti starfsemi sem hefur lítið áhrætt á mengun í för með sér. Áhrættu er lögð á starfsemi sem tengist tækni og þróunartækni.
- 1.4 Eignarháld og vinna við deiliskipulagið
- 2. Lýsing deiliskipulags og skipulagskilmálar**
- 2.1 Afmörkun skipulagsvæðis og byggingaskilmálar  
Deiliskipulagið á mörkst af Háfnavegi, að sunnan og lóðarsvæði að vestan. Stærð skipulagsvæðis er 73 ha. Hér er list almennur skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.  
Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir húsgör í deiliskipulagi þessu. Skilmál sýna í meginatriðum afstöðu þeirra bygginga til gísu og lóðar, með fyrirvara um að húsgör falli eðlilega að landi á hverri lóð.
- Hæð bygginga skal vera allt að 7m. Á lóðum er gert krifa um mænisstefnu, sjá lóðarblöð Reykjanesbæjar.
  - Bilastæði skulu almennri vera í samræmi við ákveði byggingareglugerðir (112/2012)
  - Lóðir svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomu skal vinna í samræmi við byggingarfulltrúa
  - Lóðir og lóðarstærðir  
Lóðir á athafnasvæðis eru af ýmsum stærðum. Flestar nýjar lóðir eru ca 4.400 m². Lóðirnar eru hnitsettar og er hnitakrá sett inná lóðarblöð. Samtals er gert ráð fyrir 90 lóðum innan deiliskipulagsins, þar af eru 47 lóðir í notkun. Nýjrngráttur skal ekkert vera hærra en 0,3 nema annað komi fram í sérskilmálum einstaka lóða.
- Í greinargerð aðalskipulags Reykjanesbæjar 2008-2024, í litið 3.1.3 segir: "Í deiliskipulagi er leyflegt að aka eða minna nýrngráttur að einstökum lóðum, svo framfylla með heildarbyggingarmagns svæðis sé samræmi við það sem fram kemur í aðalskipulagi".
- 2.2 Frágangur lóða
- 2.3 Hönnun og uppdrættir
- Húsgör eru fjástar að öðru leiti en því sem mæliblöð, hæðarlöð, skilmálar þessir, byggingareglugerðir og áðr reglugerðir segi til um. Kvæði er öllum lóðum um að hæð húsgæðis sé ekki lægri en 3,6m og hæð á mæni sé ekki lægri en 5m frá gólfu. Þar sem húsu eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lit, og efnisval.
- Á þá uppdrættum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðarlöður á landi, við húsu og á lóðarmörkum, skjölleggja á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. Byggingareglugerðir 112/2012
- Samtengd húsu skulu tekið af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Frágangur fyrirlöður við úttegg skal ekki vera með en 30 cm undir uppgefnum gólfplötu jarðhæðar og eru frávik frá því hæð samþykki byggingarfulltrúa.
- Á lóðum er gert krifa um mænisstefnu, sjá lóðarblöð Reykjanesbæjar. Hús eru einnar hæðar en heimilt er að byggja milli lofti, vegna 2m. Skrifstofu eða kauffstofu. Mesta hæð úttegga er heimil 5,5m fyrir gólfplötu (G) og mesta hæð mænis 7,0m.
- Á þá uppdrættum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðarlöður á landi, við húsu og á lóðarmörkum. Bilastæði starfsmanna og gesta, aðkomu að akstursdyrum og geymsluvæði á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. fyrirmæli byggingareglugerðir.
- Ekkert er kvæði um efnisval umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um. Lagt er til að veggir og þök verði lituð í "dempuðum jarðlitum", svargræn, rýða, brún eða koksgrá. Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákveði laga og reglugerðar sem við eiga, s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingareglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og bruna máli, slenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingarfræðis, eftir því sem við á.
- 2.5 Mæliblöð og Hæðarlöð  
Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarmáli húsa, fjölda bilastæða á lóð, hnit og kvæði af einhverja eru o.fl. Allir megin hlutar húsu skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndu rá mæliblöði fyrir hverja lóð.
- Hæðarlöð sýna gangstættarhæðir og gótuþæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklómarmörkum (L) og hæðarlöður fyrir gólfplötu þess húsu, sem sýnt er gótu (H). Mesta hæð á baklómarmörkum (H) er einnig gefin upp í þessum skilmálum. Hæðarlöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennilis- og vatnslosum svo og kvæði um inntöku veitustofnana. Kvæði skal vera á öllum lóðum að regnvatni sé ráðstafað innan lóðar.
- 2.6 Vegir og aðkomu
- 2.7 Bilastæði  
Gerð er krifa um bilastæði á lóð mída við skipulags- og byggingarlög. Sé um frávik að ræða er vísað í gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð, nr. 400/1998
- Viðmiðun er 1 bilastæði fyrir hverja 35 fm skrifstofuhúsnæði, 1 bilastæði fyrir hverja 100 fm í vöðugum klámum og 1 bilastæði fyrir hverja 50 fm í lóðum húsnæðis. Aðkomu að lóðum verður útfærð á lóðarblöð og verður skilð með skilrítti til lóðarhafa. Ekkert er gert ráð fyrir skulu bilastæði í hverfinu.
- 2.8 Vatnsveita og rafveita
- 2.9 Frárennilis
- 2.10 Skilti
- 2.11 Sorpgæmslur
- 2.12 Gírdingar
- 2.13 Forminjar
- 2.14 Um agreeining
- 3. Umhverfisáhrif deiliskipulagsins**
- 3.1 Samantekt umhverfisáhrifa deiliskipulagslitið
- 3.2 Umhverfisáhrif óbreyttis skipulags, núlltútur
- Athugasemdir Hönnuða**
- Tillagan felur vel að markmiðum í aðalskipulagi.
- Tillagan felur vel að markmiðum í aðalskipulagi, þar sem fjallað er um athafnasvæði AS Tæknivala. Útlit hætta er af mengun og stafræmri fellur undir létta, ýmsfrækan, orkuskipti lóða. Starfsemi er hátækni starfsemi og mikið þróunartækni á sér stað í tengslum við starfsmanna.
- Vegna eðlis starfsmanna og nýrngráttur á rannsóknarform þróun er gert krifa um að hæð bygginga verði allt að 5,5 metrum. Óskað er eftir að mænisstefna verði önnur en tilgreind er á lóðarblöð.
- Í greinargerð hönnuða verður gerð krifa fyrir bilastæði. Gerð er ráð fyrir að bilastæði starfsmanna verði meðfram Astaróð inná núverandi lóð lóðarhafa við Axartröð.
- Óskað er eftir samdröð við skipulagsfrýrnöð í Reykjanesbæ.
- Óskað er eftir samdröð við skipulagsfrýrnöð. Tillagan gerir ráð fyrir vöðug frávik frá kröfu um mesta byggingarmála.
- Óskað er eftir samdröð við skipulagsfrýrnöð í Reykjanesbæ um tákun á þessu attrið.
- Tillagan uppfyllir allar kröfur í skipulagi um lágmarks hæðir úttegga og mæni. Tillagan gerir ráð fyrir teimur mjógráttum húsum á lóðum. Stærð er á þá að gefa hönnuðum einn mikil samræmingarfrágöng og kostur er.
- Tillagan sýnir byggingar og núverandi mannvirkja á lóð. Öllum hönnuðum og greinargerðum verður skilað í samræmi við kröfu skipulags og byggingarfrýrnöð.
- Sami hönnuður verður á öllum nýbyggingum á lóðum.
- Tillagan felur í sér frávik frá mænisstefnu á lóðarblöð. Tillagan felur í sér frávik frá mestu hæð úttegga og mestu mænisþæði. Í tillögunni er gert ráð fyrir milli lofti fyrir skrifstofu stjórnenda, fundarherbergi og matala starfsmanna.
- Hönnuður mun leitast við að fella byggingar að tilföllum skipulagshöfundu hvað varðar lit og efnisval. Byggingar munu uppfylla öll ákveði laga og reglugerðar sem við eiga.
- Tillagan gerir ráð fyrir að fara út fyrir byggingarmeit við Bogatröð. Byggingin mun þó verða amk 5 metra frá lóðarmörkum að Bogatröð. Núverandi mannvirkja lóðarhafa við Axartröð eru um 5 metra frá lóðarmörkum að Bogatröð.
- Tillagan felur í sér frávik frá skilmálum skipulagsins, hvað varðar hæðir við úttegg og mænisþæði. Regnvatni verður ráðstafað innan lóðar.
- Óskað er eftir samdröð við skipulagsfrýrnöð í Reykjanesbæ um útfærslu á þessu attrið.
- Óskað er eftir samdröð við skipulagsfrýrnöð í Reykjanesbæ um útfærslu á þessu attrið.