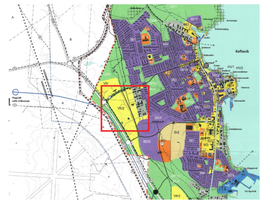
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - FLUGVELLIR OG SMIÐJUVELLIR REYKJANESBÆR

GILDANDI DEILISKIPULAG M 1:2000

TILLAGA AÐ BREYTTU Á DEILISKIPULAGI M 1:2000



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2015-2030.

TEIKNING Í VINNSLU
29.10.2021

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á afgreiðslufundi skipulags-og byggingafulltrúa þann _____ 2021.

_____
skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafresti til _____ 2021.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann_____2021.

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingareitur
- Bundin byggingalína
- Lóðarmörk
- Stofnlögn HS
- Göngu og hjólaleið
- Reiðstígur
- Eldri lóðarmörk
- Mænisstefna
- Bygging vikur
- Bílastæði
- S Spennistöð

Í gildi er deiliskipulag Flugvellir Reykjanesbær svæði VþÞ2 sem samþykkt var í Umhverfis- og skipulagsráði Reykjanesbæjar **þann 11.10.2016** og í Bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann **01.11. 2016**.

Deiliskipulagsuppdráttur/breyting þessi varðar lóðina Smiðjuvellir 3, sem er staðsett innan svæðis VþÞ2 á aðalskipulagi Reykjanesbæjar. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina og aðliggjandi iðnaðarsvæði við við Iðavelli.
Í gildi er lóðarblað frá Verkfræðistofu Suðurnesja dagsett 28.09.2006. Uppdráttur/breyting þessi er gerð til að koma til móts við byggingaráform lóðarhafa og tekur til stækkunar á lóð til austurs ásamt breytingum á byggingarreit innan lóðar.
Á svæði VþÞ2 er í gildi deiliskipulag fyrir "Flugvelli" en það deiliskipulag nær ekki yfir lóðina Smiðjuvelli 3. Áherslur í deiliskipulagi fyrir Flugvelli eru hafðar til hliðsjónar varðandi hæðir og byggingarmagn á lóðinni Smiðjuvellir 3.
Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-2030 segir grein 4.4.1 um skipulagssvæðið: „VþÞ2 Sunnan Aðalgötu. Á verslunar og þjónustusvæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir skrifstofubyggingum, rýmisfrekum verslunum og þjónustubyggingum m.a. til að þjónusta starfsemi í tengslum við flugvöllinn og ferðaþjónustu. Góð staðsetning er m.t.t. samgangna og tenginga við þéttbýlið, byggð allt að 4 hæðir þar sem aðstæður leyfa. Huga þarf vel að ásýnd bygginga. Svæðið er áberandi fyrir þá sem leið eiga um og með fyrstu byggingum sem ferðamenn sjá við komu til landsins.Taka þarf tillit til íbúðabyggðar austan verslunar og þjónustubyggðar s.s. hvað varðar hæð bygginga.

GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGI - SMIÐJUVELLIR

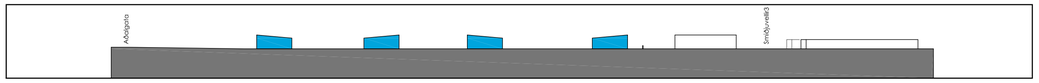
Smiðjuvellir 3:
Tillagan fellur vel að markmiðum í aðalskipulagi. Byggingarárform lóðarhafa miðast við að á lóðinni rísi húsnæði sem rúmað getur t.d. aðstöðu fyrir minni og eða sérhæfð ferðaþjónustufyrirtæki.
Gerð verður krafa um snyrtilega umgengni innan lóðarinnar.

Tillagan gerir ráð fyrir að byggingar innan lóðarinnar séu innan byggingarreita. Kennisnið á uppdrætti þessum sýnir mestu hæðir bygginga innan lóðar. Nýtingarhlutfall innan lóðar sé að hámarki allt að 0.35. Stærð lóðar fyrir lóðarstækkun samkvæmt mælingu á hnitsettum uppdrætti er 8.925 m². Stækkun lóðar nemur 968 m². Heildarstærð lóðar eftir breytingu 9.894 m². Byggingarmagn á lóð verði að hámarki 3.463 m².

Byggingarskilmálar :
Hæð bygginga skal vera allt að 6m. Mænisstefna er tilgreind á uppdrætti.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við það sem fram kemur á uppdrætti þessum. Að lágmarki skal eitt bílastæði fylgja hverju geymslubili.
Heimilt verði að bæta við allt að 30 bílastæðum innan lóðar sem verði ráðstafað af húsfélagi í sameign allra eignahluta innan lóðarinnar. Öll málefni er varða umgengni og rekstur á lóð og umhverfi verði stýrt af húsfélagi sem verði í sameign alla eignarhluta innan lóðarinnar.

Kvaðir:
- Gerð er kvöð um snyrtilega ásýnd bygginga að aðliggjandi íbúðarsvæði.
- Gerð er kvöð um snyrtilega umgengni innan lóðarinnar.
- Gerð er kvöð um að lýsing innan lóðarinnar sé útfærð með hliðsjón af nálægð við íbúðarsvæði.
- Gerð er kvöð um lagnaleið í Suð-Vestur horni lóðarinnar. Núverandi jarðstrengur er sýndur á uppdrættinum.



SNEIÐING C-C M 1:2000

GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - FLUGVELLIR

Breytingar eru eftirfarandi:

Flugvellir 23:
- Lóðin er stækkuð til austurs yfir svæði sem áður var ætlað aðstöðu til að leggja bifreiðum. Lóðin er nú 4.063 m² en verður eftir stækkun 7.680 m².
- Komið er fyrir inn- og útakstri af stækkaðri lóð við Flugvelli.
- Nýtingahlutfalli er breytt og verður eftir breytingu 0,3.
- Byggingareitur er færður um 25 m til norðausturs.
- Svæði ætlað fyrir geymslu á bifreiðum er fært til norðvesturs , inn á lóð sem áður var undir grendargáma.
- Skilgreindir eru nýir byggingareitir á lóð fyrir eldsneytisdælur og búnað fyrir rafhleðslu bifreiða.

Skilgreindur er **byggingareitur ofanjarðar** (B-1) fyrir mannvirki og tækjabúnað semeru ofanjarðar. Þau mannvirki sem gert er ráð fyrir að rísi innan þess reits eru m.a.; eldsneytisáfyllingarstöð með eldsneytisdælum til almenningsnota , fyrir lóðarhafa og rekstraaðila, ásamt tæknirými fyrir dælubúnað og loftunarrör. Um er að ræða hefðbundin dælubúnað. Ekki er gert ráð fyrir skyggni yfir dælum.

Hámarkshæð á umgjörð/ramma á eldsneytisáfyllingarstöð er 4.0 m.
Hámarkshæð á loftunarröri fyrir olíuskilju er alltí 3.5 m á hæð.
Hámarkshæð á búnaði við dælingu er 3.0 m.
Hámarkshæð á tæknirými er 1.5 m m.v. jarðvegsyfirborð.

Skilgreindur er **byggingarreitur neðanjarðar** (B-2) fyrir tæknibúnað, eldsneytistanka, olíuskiljur og geyma fyrir rúðuvökva og íblöndunarefni.

Skilgreindur er **byggingareitur ofanjarðar** á lóð undir hleðslustöðvar og rafmagnstöflu/hleðslutöflu; (R-1).

Hámarkshæðir á mannvirkjum miðað við jarðvegsyfirborð:

Hámarkshæð á húsi fyrir dreifistöð er 2.5 m.

Hámarkshæð á rafmagnstöflu/hleðslutöflu er 2.7 m.

Hámarkshæð á hleðslustöðvum er 2.0 m.

Flugvellir 13-17:
- Lóðir sameinaðar í 1 lóð með breyttum byggingareitum. Lóðarstærð 11.920 m².

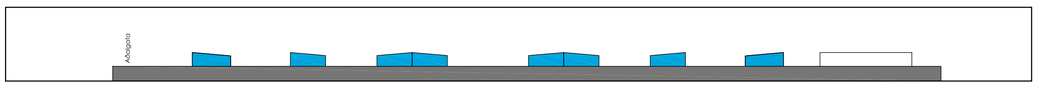
Flugvellir 5-9:
- Lóðir sameinaðar í 1 lóð með breyttum byggingareitum. Lóðarstærð 12.233 m².

Grendarstöð:

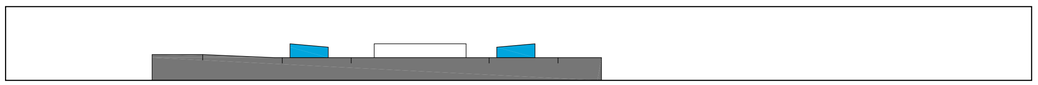
Grendarstöð er færð á skilgreint svæði sem er til suðurs. Göngustígur færist upp að lóðarmörkum til austurs.

Endanlegar stærðir á lóðum koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Að öðru leyti gilda áfram sömu byggingaskilmálar.



SNEIÐING A-A M 1:2000



SNEIÐING B-B M 1:2000

BREYTING OG TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

FLUGVELLIR OG SMIÐJUVELLIR
REYKJANESBÆR - SVÆÐI VþÞ2

dap
development architecture property
Þrastargata 11 107 Reykjavík
arkitekt@dap.is www.dap.is

verknr.	teikning	dags.
14-04	(90)1.01	xx.11.21