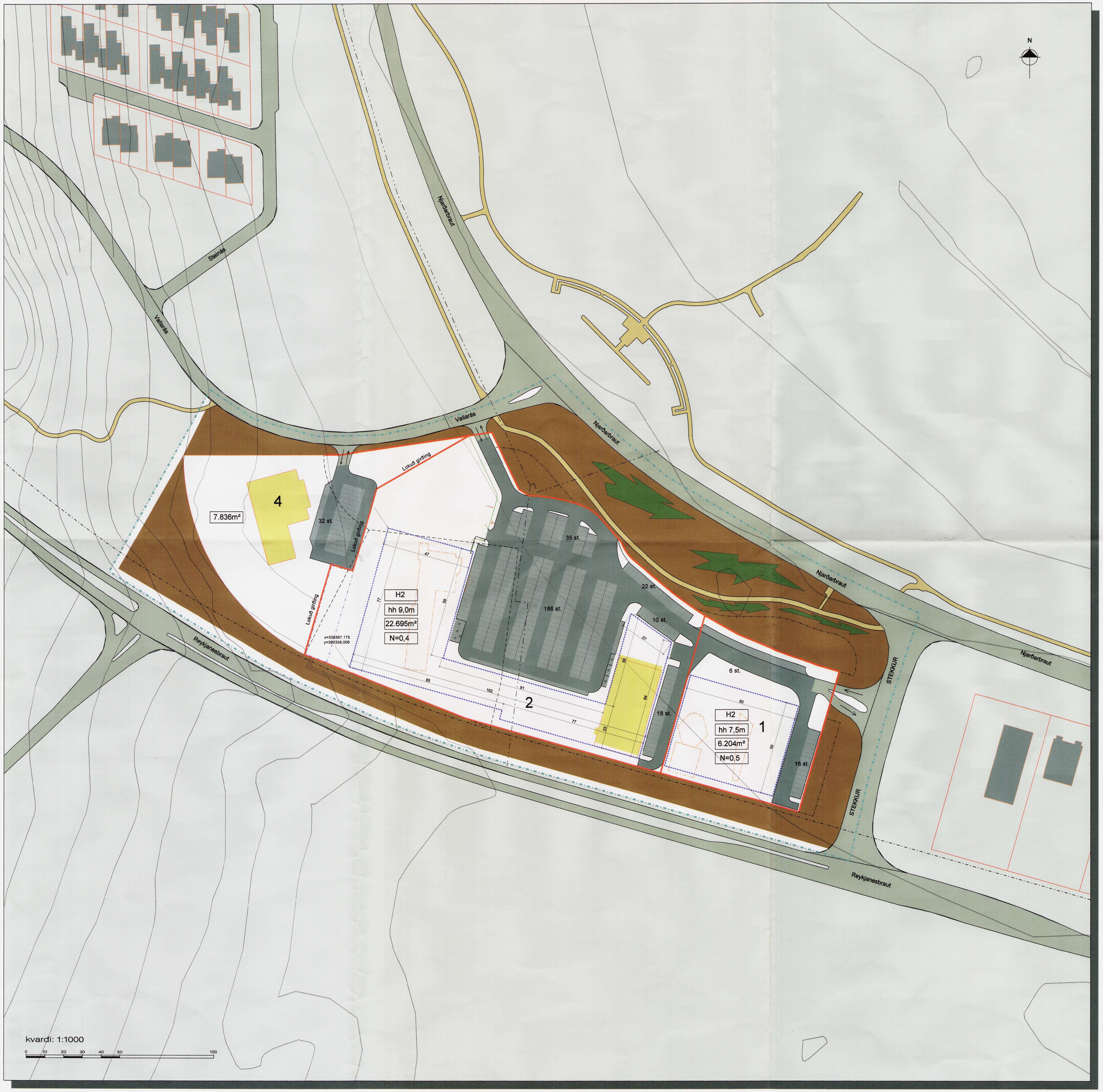


## GREINARGERÐ - SKILMÁLAR

### DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Allt svæðið er innan marka sveitarfélagsins Reykjanesbær. Í aðalskipulagi fyrir Reykjanesbæ 1995-2015 eru gert ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði auk svæðis fyrir stofnanir á þessum stað. Í breytingu á aðalskipulagi dags. 2006 er stærri hluti svæðisins skilgreindur sem verslun og þjónusta en minni hluti sem stofnanir.

Skipulagssvæðið er 6,3ha að heildarstærð. Það afmarkast í suðri af Reykjanesbraut og Njarðarbraut í Norðri. Í austur afmarkast svæðið við götuna Stekk og í vestri við Vallarás. Landhalli er lítill nema í suð-vestur horni svæðisins en þar er nokkur bratti. Ekki eru neinar skráðar náttúru-mynjar á svæðinu. Innan skipulagssvæðisins er bensínafgreiðsla, matvöru-verslun, skrifstofuhúsnæði og kirkja. Aðkoma að svæðinu er frá Njarðarbraut um Vallarás og frá Stekk. Gróður á svæðinu er mógróður innan um holtagrjót.

### DEILISKIPULAGSTILLAGA

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að innan skipulagssvæðisins verði þrjár lóðir: núverandi lóð kirkju (Fitjar 4), lóð fyrir verslun og þjónustu (Fitjar 2) og lóð fyrir þjónustu og eldsneytissölu (Fitjar 1). Í deiliskipulags-tillögunni hefur númerum á Fitjum verið breytt öðrum en Fitjar 4.

Fitjar 4: lóð kirkjunnar er breytt samkv. lóðarsamningi, stærð hennar verður 7.836m² e. Fitjar 2: lóð fyrir verslun og þjónustu er 22.695m² að stærð, þar er gert ráð fyrir verslunarhúsnæði. Við hönnun verslunarhúsnæðis skal þess gætt að samræmi og heildarmynd verði á öllu húsnæðinu. Bílastæði eru öll innan lóða.Fitjar 1: lóð fyrir verslun/þjónustu og eldsneytissölu er 6.204m² að stærð. Á lóðinn er gert ráð fyrir að reisa megi verslunarhúsnæði annars vegar og eldsneytisafgreiðslu með þjónustu hins vegar.

Gert er ráð fyrir að núverandihúsnæði við Fitjar 3 sem hýsir skrifstofur og þjónustumiðstöð verði fjarlægt.

Á lóðinni Fitjar 1 er bensínstöð og veitingasala. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að núverandi húsnæði verði rifið. Byggingarreitur er fyrir nýjar byggingar sem hýsa eiga sambærilega starfsemi og fyrir er.

### BYGGINGARSKIPMÁLAR:

Á skipulaguppdrætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóðum og staðsetning hans ákveðin. Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Bílastæði skulu vera innan til þess afmarkaðra svæða á skipulagsuppdrætti. Fjöldi bíla-stæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og staðsett eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti.

Fitjar 1: Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Heimilt er að reisa byggingar undir þjónustu og eldsneytisafgreiðslu á lóðinni. Hámarkshæð bygginga er sýnd á skipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan þeirra marka. Heimilt er að reisa skyggni yfir eldsneytisafgreiðslu. Skyggni má ekki vera hærra en 6,5m miðað við gólfkóta fyrstu hæðar í byggingum. Við hönnun á skyggni skal þess gætt að hafa léttleika að markmiði og skal það standa á súlum en ekki veggjum. Lóðarhafa er heimilt að reisa minniháttar mannvirki á lóðinni sem tengjast starfseminni svo sem útloftunarrör og þess háttar. Á aðalteikningum skal sýna nánara fyrirkomulag á lóð s.s. girðingar, stoðveggi, útloftunarrör, skilti og gróður og mannvirki í jörð. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um frágang vegna skemmda sem af framkvæmdum verða. Á aðaluppdrætti skal sýna fyrirkomu-lag bílastæða á lóð.

Fitjar 2: Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Heimilt er að reisa byggingar undir verslun og þjónustu á lóðinni. Hámarkshæð á byggingum er sýnd á skipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan þeirra marka. Á lóðinni er verlsunarhús sem mun standa áfram og heimilt er að byggja við það. Við hönnun bygginga á lóðinni skal haft í huga að um heilstæðan byggingarmassa er að ræða. Byggingar skulu vera sambyggðar og mynda eina heild. Á aðalteikningum skal sýna nánara fyrirkomulag á lóð s.s. girðingar, stoðveggi, skilti og gróður. Sérstakur byggingarreitur afmarkar svæði þar sem heimilt er að byggja opið geymsluskýli. Hámarkshæð á skýli má vera 4m. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um að ganga frá vegna skemmdasem af framkvæmdum verða. Á aðaluppdrætti skal sýnt fyrirkomulag bílastæða á lóð.

### ALMENNIR SKILMÁLAR:

Fitjar 4: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni frá því sem nú er. Ef lóðarhafi hyggst framkvæma eitthvað á lóð sinni skal hann ganga frá vegna skemmda sem kunna að verða á bæjarlandi eða aðliggjandi lóð.

Hitaveita Suðurnesja hefur sett reglur vegna vatns og rafmagns og skal farið eftir þeim varðandi byggingar á lóðum. Um sorphirðu skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar og reglum sem Reykjanesbær kann að hafa þar um. Farið skal eftir ákvæðum þeim sem Reykjanesbær hefur sett um fráveitumál varðandi byggingar á lóðunum.

Reykjanesbær mun setja almenna úthlutunarskilmála þar sem kveðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl. Reykjanesbær mun gefa út mæliblöð á grundvelli deiliskipulagsins þar sem lóðamörk og byggingarreitir verða málsettir og gefnir upp kótar fyrir gólfplötu 1. hæðar ásamt hæðarkótum á lóðarmörkum. Reykjanesbær mun annast endur-skráningu lóða í samræmi við ákvæði deiliskipulagsins. Reykjanesbær mun gefa út viðmiðunarreglur fyrir almennar gönguleiðir sem kveðið er á um í skipulaginu. Reykjanesbær mun setja í úthlutunarskilmála ákvæði um stærðir og fyrirkomulag skilata og fánastanga. Lóðarhafi skal fá samþykki byggingar-yfirvalda í Ryekjanesbæ um fyrirkomulag, stærð, staðsetningu og gerð auglýsingaskilta og fánastanga.

### KVAÐIR:

Kvöð er um legu stofnlagna hita- og vatnsveitu inni á lóðinni. Lagnir liggja yfir byggingarreit og er sú kvöð í skipulaginu að farið skuli eftir fyrirmælum Hitaveitu Suðurnesja um frágang á þeim. Á svæðinu er spennistöð. Ef flytja á spennistöðina eða ganga frá henni með öðrum hætti en fyrir er, skal það gert í samráði við Hitaveitu Suðurnesja og samkvæmt reglum þeirra þar um.

Við hönnun og fyrirkomulag á eldsneytisafgreiðslu og verslun á lóðinni Fitjar 1 bæði ofan jarðar og í jörðu skal hafa samráð við Heilbrigðisstofnun Suðurnesja um allan frágang og mengunarvarnir og fá þar tilskilin leyfi vegna framkvæmda sem snúa að rekstri slíkrar starfsemi.

Kvöð er um gegnumakstur umferðar á lóðunum Fitjar 1 og Fitjar 2 milli Vallarás og Stekks.

### BREYTINGAR:

Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti og greinargerð dags. 05.02. 2007 síðan hannvar auglýstur og sendur til Skipulagsstofnunar ríkisins. Bæði erum um að ræða breytingar vegna ábendinga frá Skipulagsstofnun svo og athugasemdir sem sem fram hafa komið frá lóðarhafa Fitja 4.

Breytingar voru gerðar þann 29.03.2008

Helstu breytingar eru:
- Breytt lóðarmörk Fitja 2
- Breytt lóðamörk Fitja 4
- Breyttar lóðarstærðir lóð Fitja 2 var áður 23.272² en verður eftir breytingar 22.695m². Lóð Fitja 4 var áður 6.748m² en verður eftir breytingar 7.836m².
- Innkeyrslur á lóðir Fitja 2 og 4 frá Vallarás hafa færst til.
- Byggingarreitur fyrir opin skýli á lóð Fitja 2 fellur niður á norðurhluta lóðarinnar.
- Nýr byggingrreitur fyrir opin skýli er á vesturmörkum lóðar Fitja 2
- Ákvæði um skilti eru komið inn í skilmála með skipulagi.
- Á lóð Fitja 4 hafa verið sett inn 30 bílastæði.

Í athugasemdum frá Skipulagsstofnun kemur fram það álit að auglýsa þurfi tillögu að deiliskipulaginu að nýju.

Umhverfisdeild Reykjanesbæjar

# VESTUR-FITJAR

## DEILISKIPULAGSTILLAGA

Aðalskipulag Reykjanesbæjar 1995 - 2015

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Ný lóðarmörk
- Núverandi lóðarmörk
- Lóðamörk sem falla niður
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir opin skýli
- Núverandi byggingar
- Byggingar sem eiga að víkja
- Bílastæði
- Akleiðir innan lóðar
- Götur
- Helgunarmörk Reykjanesbrautar
- Veitulögn í jörð
- Gönguleið
- Runar og lággróður
- Móar og holtagrjót
- H — Hámarks hæðafjöldi
- hh — Hámarkshæð byggingar miðað við endanlega hæð yfir gólfi 1. hæðar
- xxxm² — Stærð lóðar
- N — Hámarks nýtingarhlutfall lóðar
- Svæði fyrir skilti og flaggstengur

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 7. mars 2008 til 18. apríl 2008

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í

B-deild stjórnartíðinda þann ____________200_

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur meðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Bæjarstjórn

Reykjanesbæjar þann 6. maí 2008

Reykjanesbæ ________200_8

BÆJARSTJÓRINN REYKJANESBÆ

arkitektur.is

Hverfisgata 26 • 101 Reykjavík • sími 562 5020 • fax 562 5086
Kaupvangsstræti 23 • 600 Akureyri • sími 462 6727 • fax 461 1507
netfang arkitektur.is@arkitektur.is http://www.arkitektur.is
Arkitektar faí
Elín Kjartansdóttir Gísli Jón Kristinsson Haraldur Örn Jónsson
Páll Tómasson Helga Benediktsdóttir Guðmundur Gunnarsson

Reykjavík 05.02.2007