GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar er landnotkun svæðisins skilgreind sem Athafnasvæði AT9. Samkvæmt skipulagsreglugerð skal á athafnasvæði (AT) vera starfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir.Í greinargerð aðalskipulags, segir ma.:

"Ákveðin leiðrétting þar sem þetta svæði er skilgreint atvinnusvæði á ný, enda hafa litlar breytingar átt sér stað á því frá gildistöku aðalskipulagsins 2008-2024. Við deiliskipulagningu þarf að gera ráð fyrir aðgerðum vegna mögulegra áhrifa af hækkaðri sjávarstöðu. Hönnun húsa og annarra mannvirkja og frágangur verði vandaður og kveðið á um samræmi í lita- og efnisvali við deiliskipulagsgerð. Miða skal við 2 – 4 hæða byggð".

Stærð svæðisins er 13,7ha

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina samþykkt 15.júní 1999.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðinni Fitjabraut 5 og 7 með aðkomu frá Fitjabraut. Stærð skipulagssvæðis er 2.38ha.

ÁSTÆÐA DEILISKIPULAGS BREYTINGAR

Áætlað að reisa vandað verslunarhúsnæði sem nær yfir lóðirnar Fitjabraut 5 og 7.

HELSTU BREYTINGAR

Lóðir og byggingarreitir F5 og F7 verða sameinaðar sem ein lóð F5, lóðarmörk og byggingareitur verða stækkaðir innan skilgreinds athafnasvæðis AT9 til austurs og nýtingarhlutfall hækkað.

NÝJIR SKILMÁLAR

- Heimilt er að byggja allt að tveggja hæðar húsnæði
- Hámarks hæð nýbygginga skal vera að hámarki 12m
- Þakform er frjálst
- Lóðir Fitjabraut 5 og 7, verða Fitjabraut 5, 23800m2 að stærð, áður 21000m2
- Nýtingarhlutfall lóðar verður 0,29 með möguleika að hækka uppí 0,38, áður 0,20
- Gera skal ráð fyrir bílastæðum á lóð í samræmi rekstur húsnæðis og viðmið gildandi byggingarreglugerðar.
- Aðkoma verður frá Fitjabraut með fjórum innkeyrslum og skulu vera unnin í samstarfi við Reykjanesbæ (usk). Tengja skal stíga innan lóðar við stíga við Fitjabraut
- Allt sorp er meðhöndlað innan lóðar
- Yfirbragð lóðar skal vera snyrtileg, græn og fullfrágengin fyrir umferð akandi, hjólandi og gangandi.
- Notast skal við umhverfisvænar lausnir við framkvæmd verksins
- Heimilt er að reisa girðingu á lóðarmörkum aðliggjandi lóða allt að 2,5m hæð, sjá staðsetningu girðingar á uppdrætti. Vanda skal útlit og efnisval girðinga, þannig þær falli vel að umhverfi sínu.
- Heimilt er að reisa skiltisturna innan lóðar. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir skilti
- Ljósvist innan lóðar skal vanda svo hún skapi ekki glýju eða ljósmengun.
- Útlit bygginga innan byggingarreits skal vera vandað og samræmt í lita- og efnisvali og formi.
- Hafa skal lóðrétt uppbrott á húshliðum sýnilegar frá Fitjabraut í efnisvali, áferð, lit eða formi bygginga.
- Hæðasetning bygginga og frágangur á lóðinni skal taka mið af fyrirmælum Reykjanesbæjar um aðgerðir vegna hækkandi sjávarstöðu.

SKÝRINGARMYND

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Girðing
- Lóðarmörk
- Nýr byggingarreitur ofanjarðar
- Stækkun lóðar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2022.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

Deilskipulagsbreyting Fitjabraut 5-7, Reykjanesbær.

HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030

Afstöðumynd - Gildandi deiliskipulag, samþykkt 15.06.1999, Mkv. 1:500

Afstöðumynd - Deilskipulagsuppdráttur, Mkv. 1:500

mkv.1:500 18.07.2022	Fitjabraut 5-7, Reykjanesbær		101
	Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 fal	JeES arkitektar	
A1	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ÍSGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
	Deiliskipulagsuppdráttur, Greinagerð		Deiliskipulagsbreyting