

GREINAGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR

Í aðalskipulagi Reykjanessbæjar 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, bílastæði og umbóts- og heildverstanir í greinverð aðalskipulags, segir ma.:

*Ákveðin leiðrétting þar sem þetta svæði er skilgreint atvinnusvæði á ný, enda hafa lítilar 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 vandadur 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.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagsvæðið afmarkast af lóðinni Fitjabraut 5 og 7 með aðkomu frá Fitjabraut. Stærð skipulagsvæðis er 2,38ha.

ÁSTÆÐA DEILISKIPULAGS BREYTINGAR

Gera minniháttar breytingar á byggingarreitinn innan lóðar.

HELSTU BREYTINGAR

Vegna endanlegra hönnunar vaxunarmagnsþæðis stækkar byggingarreitir til norðurs fyrir aðföng verslunar og vestan megin fyrir skrifstofuhúla.

GILDANDI 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
- Nýtingarhlutfalli lóðar vörður 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 fjórnum innkeyrslum og skulu vera unnin í samstarfi við Reykjanessbæ (usk). Tengja skal stíga innan lóðar við stíga við Fitjabraut
- Allt sopp er meðhöndlað innan lóðar
- Yfirbragð lóðar skal vera snyrtileg, græn og fullfrágengin fyrir umferð akandi, hjólandi og gangandi. Bílastæði sem snúa að Fitjabraut verða með grænum lausnum eins og mögulegt er, með því að notast við t.d. grassteina eða jarðvegsgrindur eða sambærilegar lausnir sem yfirborðefni bílastæða.
- Notast skal við umhverfisvænar lausnir við framkvæmd versksins
- Heimilt er að reisa girðingu á lóðarmörkum aðliggjandi lóða allt að 2,5m hæð, sjá staðsetningu girðingar á upprætti. 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
- Ljósivist innan lóðar skal vanda svo hún skapi ekki gýju eða ljósmengun.
- Útlit bygginga innan byggingarreits skal vera vandad og samræmt í lita- og efnisvali og formi.
- Hafa skal lóðrétt uppbrott á húslöum sýnilegar frá Fitjabraut í efnisvali, áferð, lit eða formi bygginga.
- Hæðasetning bygginga og frágangur á lóðinni skal taka mið af fyrirmælum Reykjanessbæjar um aðgerðir vegna hækkaðri sjávarstöðu.

SKÝRINGARMYND



SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Girðing
- Lóðarmörk
- Nýr byggingarreitir ofanjarðar
- Stækkun lóðar
- Stækkun byggingarreits

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 3. mgr. 43.

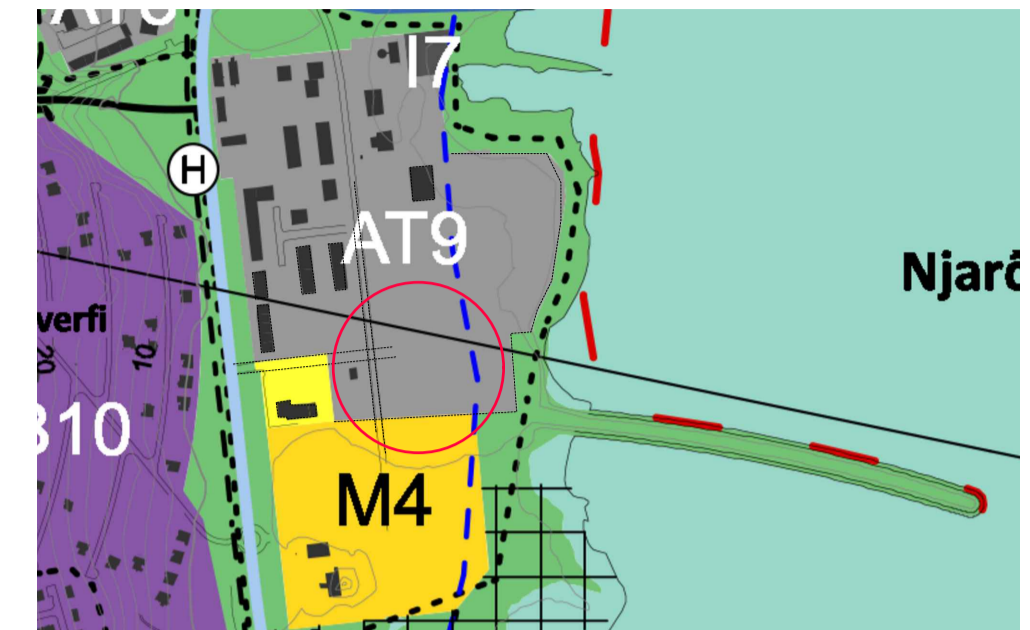
gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá

_____ til _____ var samþykkt í

sveitarstjórn þann _____ 2023.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023.

Deiliskipulagsbreyting Fitjabraut 5, Reykjanessbær.



HLUTI ÚR: GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2015-2030

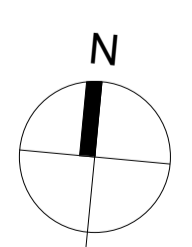
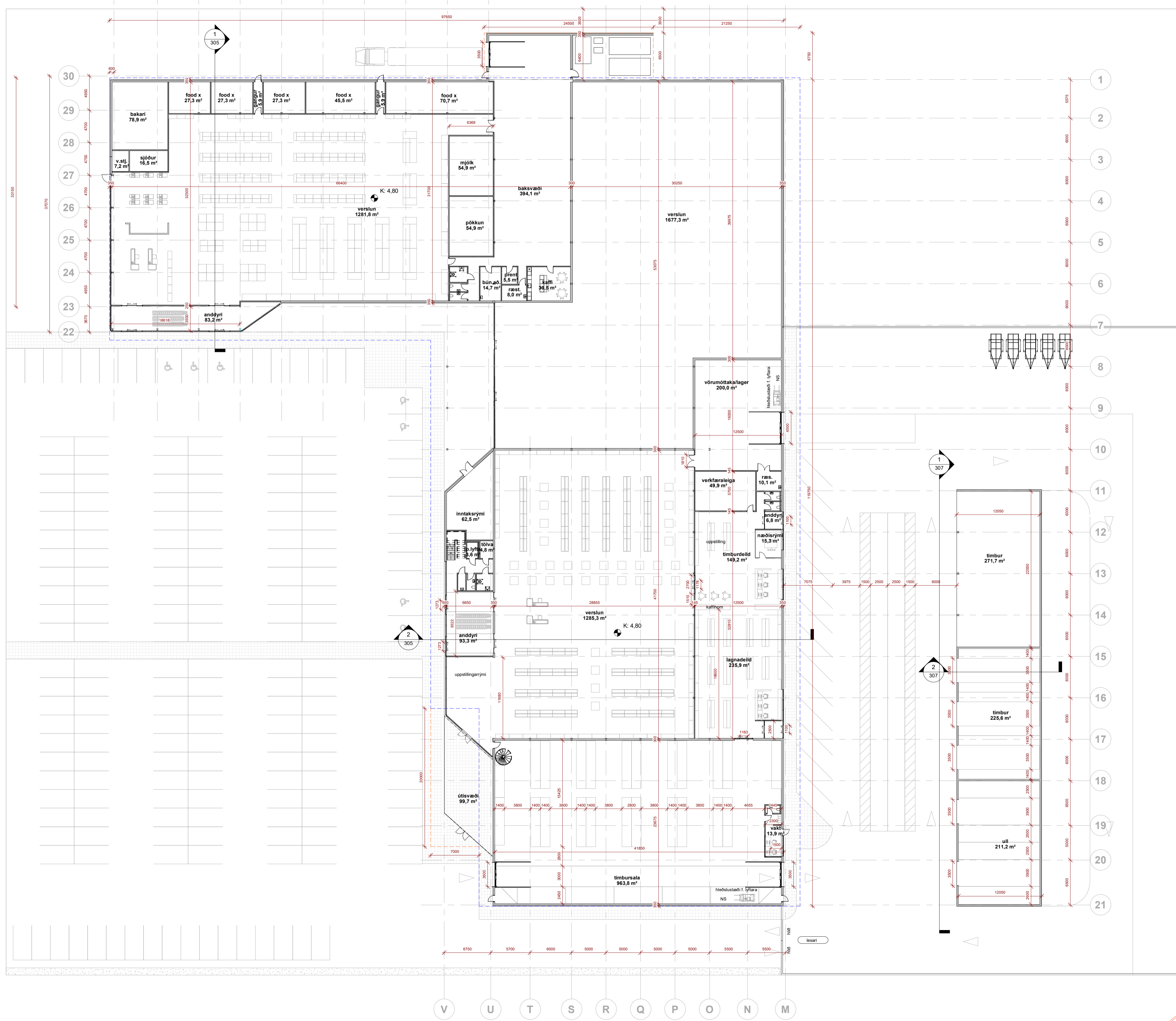


Afstöðumynd - Gildandi deiliskipulag, samþykkt, Mkv. 1:500



Afstöðumynd - Deiliskipulagsuppráttur, Mkv. 1:500

A B C D E F G H I J



1. HÆÐ
1 : 300

Öll mál eru í mm. Mælió ekki af teikningum. Öll mál athugið á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafatröð skal tilkynna arkitektum

V U T S R Q P O N M

I VINNSLU
EINA TIL NOTKANA Á BYGGINGARVEÐI

Útg. Skýring/Þýðing. Dags. Teiknað/Ýfirráð

MKV.: 1:100 20.10.2022	FITJABRAUT 5, 230 REYKJANESBÆR	303 -
	HÖNNUN Author	
Jón Stefán Eirarsson kt. 270976-3609 faf jees@jees.is - sími: 616 9466 - www.jees.is		
A1	ADALUPPDRATTUR GRUNNMYND 1. HÆÐAR	

