



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

SKÝRINGAR

- Mörk breytinga
- Skipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðir
- Vegir
- Göngustígar
- 2m hæðarlínur
- Göngu- útivistarleið
- Aðkoma að lóð (staðsetning leiðbeinandi)
- 21400 Áætluð stærð lóðar, m²
- Nh= Hámarks nýtingarhlutfall lóðar
- p= Hámarks þakhæð yfir bindandi kóta aðkomuhæðar
- 2 Húsnúmer
- Jarðvegsmanir (Form og lega leiðbeinandi)
- Bolta- og dvalarsvæði (Form og lega leiðbeinandi)
- Rotþró
- Vatnsveita
- Hitaveita

Gildandi deiliskipulag samþykkt 30. janúar 2019

mkv.: 1:3.500

Deiliskipulagsbreyting - breyting á lóðum við Vogshól

mkv.: 1:3.500

GREINARGERÐ

Inngangur

Deiliskipulag fyrir Vogshól-Sjónarhól var samþykkt 16. desember 2014 með síðari breytingum 30. janúar 2019. Svæðið er inná reit AT12 (athafnasvæði) í Aðalskipulagi Reykjanessbæjar 2020-2035. Deiliskipulagssvæðið er um 32,8 ha, staðsett sunnan Fitja í Reykjanessbæ við „Patterson-svæðið“. Gildandi deiliskipulag nær yfir 12 lóðir. Þær eru við Sjónarhól 2-8, Vogshól 1 og Vogshól 2-14. Heildarstærð skipulagssvæðis eftir breytingar er um 46 ha að stærð. Um er að ræða lóðir undir netþjónabú, gagnaver og nú gróðurhús. Aðkoma lóðanna er um Vogshól og Sjónarhól sem tengjast Hafnavegi að Reykjanessbraut.

Breyting á deiliskipulagi - lóðir við Vogshól

Í breytingu á deiliskipulagi er gerð grein fyrir lóðamörkum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og samgöngum. Fallið verður frá áformum um göngu- og útivistarleið og bolta- og dvalarsvæði. Við breytingu á deiliskipulagi fækka lóðum á skipulagssvæðinu úr 17 í 16. Breytingin nær til lóða 2a-6 við Sjónarhól og 2-8 við Vogshól. Breytt lega, stærð og fjöldi. Heildarstærð lóða fer úr 225.660 m² upp í 339.000 m². Heildar hámarks byggingarmagn fer úr 198.284 m² í 283.021 m². Forgangur á nýtingu byggingarheimildar verður á Vogshól 2 - 6a. Vegna breyttrar legu mun fyrirkomulag og númer lóða breytast. Tvær aðkomur eru að svæðinu frá Vogshól, báðar staðsettar á lóð 2. Önnur fyrir bíla og hin fyrir vörubifreiðar. Kvöð er á lóð 2 um aðkomu að lóðum 2a, 4, 4a, 6 og 6a. Aksturisleið fyrir starfseminna verður umhverfis byggingarreiti innan lóðarmarka. Bílastæði eru í samræmi við þarfir starfseminnar. Heimilt er að bora allt að 4 holar eftir vatni/jarðsój til nýtingar fyrir starfsemi gróðurhúsa. Tæknibúnaður, sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, má fara upp fyrir hámarkshæð.

Samræmi við aðalskipulag

Áherslur Aðalskipulags Reykjanessbæjar 2020-2035 fyrir reitinn er að gefa þróun svæðisins frelsi og svigrúm. Það er gert með stórum lóðum sem henta tilrauna- og þróunarstarfsemi, og annarri þrífalegri starfsemi. Breyting á deiliskipulagi er í samræmi við landnýtingu skv. stefnu aðalskipulagsins. Ekki er gert ráð fyrir að umferðarmyndun verði mikil fyrir slíka starfsemi. Bílastæði verða innan lóðarmarka hverrar lóðar. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjanessbæjar er heimilt að byggja 120.000 m² á AT12. Þegar hafa verið byggðir 20.000 m². Því hefur uppbygging á Vogshól 2-6a forgang á nýtingu byggingarheimilda. Reykjaness mun vinna breytingu á aðalskipulagi til að auka byggingarheimildir á AT12. Afmörkun lóða Vogshól 2-6a fer út fyrir afmörkun á AT12 svæði. Reykjanessbær auglýsir því samhlíða óverulega breytingu á aðalskipulagi, þar sem AT12 er stækkað til suðurs. Lóðir við Vogshól 2 - 6a hljóta forgang á nýtingu byggingarheimildar.

Umhverfisáhrif

Til að draga úr neikvæðum áhrifum ljósmengunar verður notast við tjöld sem draga fyrir gróðurhúsin. Sjálfvirk kerfi mun stýra þeim eftir sólarljósi. Hljóðmengun af svæðinu er ekki talin veruleg. Fráveituvatn verður hreinsað áður en það fer í veitikerfið.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanessbæjar 2020-2035 og Minjastofnun eru engar skráðar formnjar á svæðinu. Samhlíða kynningu á deiliskipulagi verður unnið að matsskyldufyrirspurn vegna starfsemi gróðurhúsa í samræmi við lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Skilmálar

Að öðru leyti en ofangreindir gilda skilmálar samþykkt deiliskipulags.

SKILMÁLATAFLA

Fyrir breytingar

Gata	Notkun	Lóðarstærð [m ²]	Nýtingarhlutfall	Hámarksbyggingarmagn [m ²]	Hámarks þakhæð [m]
Sjónarhól 2a	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	8.620	0,5 - 0,9	4.300 - 7.740	10
Sjónarhól 2b	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	6.190	0,5 - 0,9	3.100 - 5.580	10
Sjónarhól 2c	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.910	0,5 - 0,9	2.600 - 4.680	10
Sjónarhól 2d	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	6.400	0,5 - 0,9	3.200 - 5.760	10
Sjónarhól 2e	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.100	0,5 - 0,9	2.550 - 4.590	10
Sjónarhól 2f	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.100	0,5 - 0,9	2.550 - 4.590	10
Sjónarhól 4	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	22.000	0,5 - 0,9	11.000 - 19.800	10
Sjónarhól 6	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	19.500	0,5 - 0,9	9.750 - 17.550	10
Sjónarhól 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshól 1	Aðveitustöð	1.800	0,3	540	7
Vogshól 2	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	2.360	0,5 - 0,9	1.180 - 2.124	10
Vogshól 4	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	23.700	0,5 - 0,9	11.850 - 21.330	10
Vogshól 6	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshól 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshól 10	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshól 12	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshól 14	Tengivirkir	12.700	0,5	6.350	20
Samtals		226.380		112.470 - 198.284	

SKILMÁLATAFLA

Eftir breytingar

Gata	Notkun	Lóðarstærð [m ²]	Nýtingarhlutfall	Hámarksbyggingarmagn [m ²]	Hámarks þakhæð [m]
Sjónarhól 2a	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	8.620	0,9*	7.758	10
Sjónarhól 2b	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	6.190	0,9*	5.571	10
Sjónarhól 2c	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.910	0,9*	5.319	10
Sjónarhól 4	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	54.050	0,9*	48.645	10
Sjónarhól 6	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	26.200	0,9*	23.580	10
Sjónarhól 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,9	19.260	10
Vogshól 1	Aðveitustöð	1.780	0,3	534	7
Vogshól 2	Gróðurhús/starfsstöð	39.350	0,8	31.480	10
Vogshól 2a	Gróðurhús/starfsstöð	28.200	0,8	22.560	10
Vogshól 4	Gróðurhús	26.580	0,8	21.264	10
Vogshól 4a	Gróðurhús	26.030	0,8	20.824	10
Vogshól 6	Gróðurhús	19.780	0,8	15.824	10
Vogshól 6a	Gróðurhús	19.370	0,8	15.496	10
Vogshól 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.420	0,9	19.278	10
Vogshól 10	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.420	0,9	19.278	10
Vogshól 12	Tengivirkir	12.700	0,5	6.350	20
Samtals:		339.000		283.021	

*Unnið er að aðalskipulags breytingu sem snýr að byggingarheimildum viðkomandi lóða. Heimildir virkjust þegar aðalskipulagsbreytingin hefur verið staðfest.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá ___ til ___ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 20__.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

Skipulagsgögn: Fylgir uppdætti aðskilin greinargerð. Kortagrunnar: Heimild fyrir þeim grunnum og gögnum sem notuð eru fyrir uppdráttinn. Hnitakerfi: [ISN93]. Kvarði: 1:3.500 [A1].

Breyting	Dags.	Tílfni	Skipulag

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 23450_DSK_T_U_01 Dags.: 24.11.2023

Skipulag: VV Yfirf.: SGT

UNNIÐ FYRIR:
REYKJANESBÆ