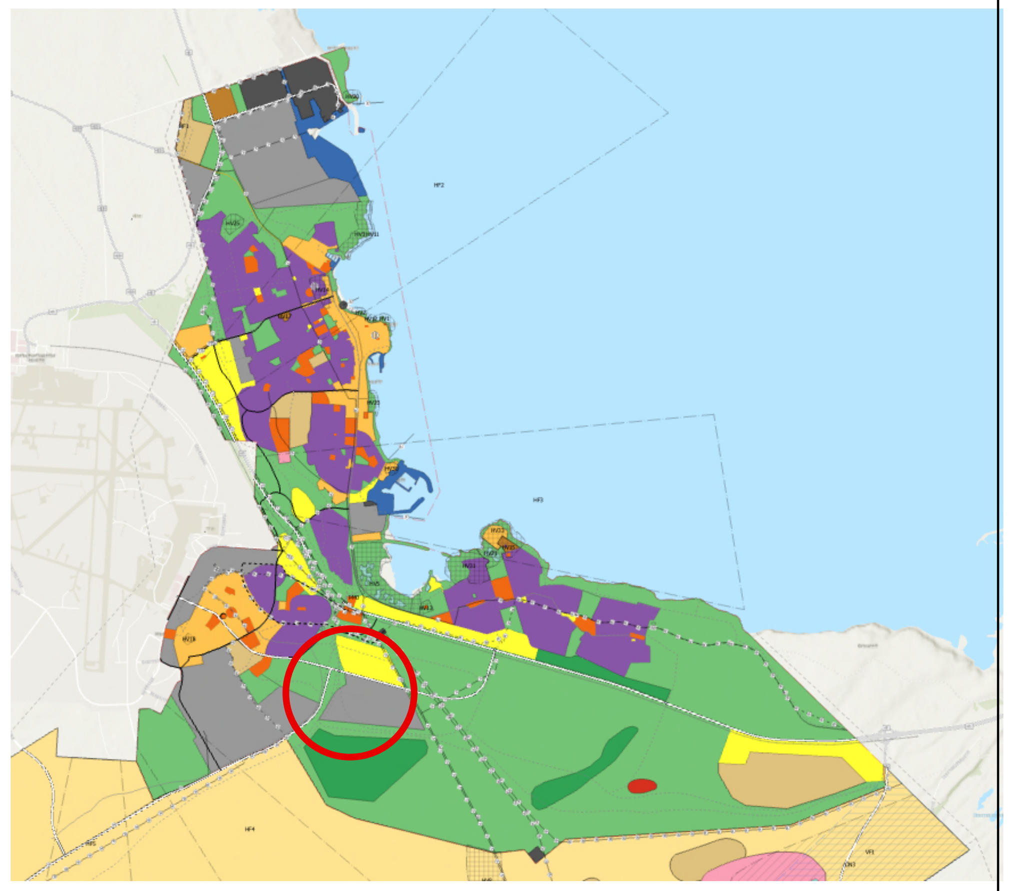
REYKJANESBÆR

Breyting á deiliskipulagi Vogshóll - Sjónarhóll
Stækkun lóða við Vogshól og Sjónarhól

Gildandi deiliskipulag samþykkt 30. janúar 2019 mkv.: 1:3.500

Deiliskipulagsbreyting - breyting á lóðum við Vogshól mkv.: 1:3.500



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

GREINARGERÐ

Inngangur

Deiliskipulag fyrir Vogshól-Sjónarhól var samþykkt 16. desember 2014 með síðari breytingum 30. janúar 2019. Svæðið er innan reits AT12 (athafnasvæði) í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035. Deiliskipulagssvæðið er um 32,8 ha að stærð, staðsett sunnan Fitja í Reykjanesbæ 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. Um er að ræða lóðir undir netþjónabú, gagnaver og gróðurhús. Aðkoma lóðanna er um Vogshól og Sjónarhól sem tengjast Hafnavegi að Reykjanesbraut.

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 fækkar lóðum á skipulagssvæðinu úr 17 í 16. Breytingin nær til lóða 2a til 6 við Sjónarhól og 2 til 8 við Vogshól.

Breytt lega, stærð og fjöldi

Heildarstærð lóða fer úr 225.660 m^2 í 339.057 m^2. Heildar byggingarheimildir aukast úr 198.284 m^2 í 283.021 m^2. Vegna breyttrar legu mun fyrirkomulag og númer lóða breytast. Aðkoma að svæðinu frá Reykjanesbraut er um Hafnaveg og Vogshól. Tvær aðkomur eru að Vogshóli 2, önnur fyrir bíla og hin fyrir vörubifreiðar. Kvöð er á lóðum 2, 2a, 4, 4a og 6 um aðkomu að lóðum, merkt á uppdrætti.*
Akstursleið fyrir starfsemina verður umhverfis byggingarreiti innan lóðarmarka. Bílastæði eru í samræmi við þarfir starfseminnar og bílastæði staðsett innan lóðamarka hverrar lóðar.
Ekki er gert ráð fyrir að umferðarmyndun verði mikil.

Annað

Heimilt er að bora allt að 4 holur eftir vatni/jarðsjó til nýtingar fyrir starfsemi gróðurhúsa. Áætlað er að bora niður á 90 m dýpi eftir köldum jarðsjó. Borholurnar þyrftu að framleiða 5 l/s til að mæta þörf fyrirhugaðrar framkvæmda. Borholur verða tengdar við gróðurhúsin, nákvæm útfærsla liggur ekki fyrir á þessu stigi málsins.* Tæknibúnaður, sem óhjákvæmilega nær upp fyrir þak, má fara upp fyrir hámarkshæð.

Samræmi við aðalskipulag

Áherslur Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 fyrir reitinn er að gefa þróun svæðisins frelsi og svigrúm. Breyting á deiliskipulagi er í samræmi við landnýtingu skv. stefnu aðalskipulagsins. Samhliða er unnin aðalskipulagsbreyting til að auka byggingarheimildir á AT12 í 283.500 m^2. Þar með er fullt samræmi við aðalskipulag.

Umhverfisáhrif

Helstu umhverfisáhrif deiliskipulagsins snúa að ásýnd (sjá töflu). Í umhverfismati var lögð áhersla á flugöryggi vegna mögulegra ljósmengunar. Til að draga úr neikvæðum áhrifum ljósmengunar verður notast við tjöld sem draga fyrir gróðurhúsin. Sjálfvirkt kerfi mun stýra þeim eftir sólarljósi. Hljóðmengun af svæðinu er ekki talin veruleg. Fráveituvatn verður hreinsað áður en það fer í veitukerfið. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035, Minjastofnun og fornleifaskráningu vegna deiliskipulag eru engar skráðar fornminjar á svæðinu. Unnin var matsskyldufyrirspurn í samræmi við lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Niðurstaða Skipulagsstofnunar er að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana.
Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Skilmálar

- Framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Reykjanesbæjar sbr. skipulagslög, lög um mannvirki og reglugerð um framkvæmdaleyfi.
- Vatnsöflun er háð nýtingarleyfi Orkustofunar og jarðboranir eru háðar starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Hafa skal samráð við Mílu áður en framkvæmdir hefjast.
- Þörf er á að gera ráðstafanir gegn ljósmengun, s.s. tjöld.* Ef breytingar verða á stýringu ljósa frá starfsemi gróðurhúsa er krafa um samráð við Isavia, Reykjanesbæ og Landhelgisgæslu Íslands.
- Að öðru leyti gilda skilmálar samþykkt deiliskipulags.

Viðbrögðum við umsögn Mílu var bætt við greinargerð **Breytingar vegna ábendinga frá Skipulagsstofnun*

Niðurstöður umhverfisáhrifa

Umhverfisþáttur	Valkostur 0	Breyting
Landslag og ásýnd		
	Flatlendi og fremur manngert. Mikil uppbygging sem á eftir að eiga sér stað.	Breytingin eykur hlutdeild mannvirkja á svæðinu. Mótvægisaðgerðir er að tryggja að mannvirki falli að umhverfi sínu, séu ekki of há og hafi snyrtilega starfsemi.
Fornleifar		
	Samkvæmt aðalskráningu eru tvær minjar skráðar og óraskaðar.	Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Unnin var ítarlegri fornleifaskráning fyrir deiliskipulag á AT12.
Lífríki		
	Svæði að miklu leyti raskað. Vistgerðir svæðisins með lágt verndargildi.	Óveruleg áhrif.
Útivist		
	Gönguleið liggur um svæðið.	Göngustígur helst óbreyttur, fallið frá göngu- og útivistarleið.
Umferð		
	Núverandi umferðarkerfi er umfangsmikið og getur annað aukinni umferð.	Áhrif umferðaaukningar talin hafa óveruleg áhrif.
Samfélag		
	Stuðla að auðugu mannlífi með marvíslega atvinnumöguleika.	Aukið byggingarmagn mætir betur eftirspurn. Breyting samræmist við almenn markmið aðalskipulags um fjölbreytta atvinnustarfsemi.
Vatnafar		
	Efnafræðilegt ástand og magnstaða vatnshlotsins skráð góð.	Óveruleg áhrif.
Öryggi		
	Engin sjónmengun.	Mótvægisaðgerð er að notast við myrkratjöld sem koma í veg fyrir ljósmengun.

SKILMÁLATAFLA
Fyrir breytingar

Gata	Notkun	Lóðarstærð [m^2]	Nýtingarhlutfall	Hámarksbyggingarmagn [m^2]	Hámarks þakhæð [m]
Sjónarhóll 2a	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	8.620	0,5 - 0,9	4.300 - 7.740	10
Sjónarhóll 2b	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	6.190	0,5 - 0,9	3.100 - 5.580	10
Sjónarhóll 2c	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.910	0,5 - 0,9	2.600 - 4.680	10
Sjónarhóll 2d	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	6.400	0,5 - 0,9	3.200 - 5.760	10
Sjónarhóll 2e	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.100	0,5 - 0,9	2.550 - 4.590	10
Sjónarhóll 2f	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.100	0,5 - 0,9	2.550 - 4.590	10
Sjónarhóll 4	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	22.000	0,5 - 0,9	11.000 - 19.800	10
Sjónarhóll 6	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	19.500	0,5 - 0,9	9.750 - 17.550	10
Sjónarhóll 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 1	Aðveitustöð	1.800	0,3	540	7
Vogshóll 2	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	2.360	0,5 - 0,9	1.180 - 2.124	10
Vogshóll 4	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	23.700	0,5 - 0,9	11.850 - 21.330	10
Vogshóll 6	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 10	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 12	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 14	Tengivirki	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]
Sjónarhóll 2a	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	8.620	0,9	7.758	10
Sjónarhóll 2b	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	6.190	0,9	5.571	10
Sjónarhóll 2c	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.910	0,9	5.319	10
Sjónarhóll 4	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	54.050	0,9	48.645	10
Sjónarhóll 6	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	26.200	0,9	23.580	10
Sjónarhóll 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,9	19.260	10
Vogshóll 1	Aðveitustöð	1.780	0,3	534	7
Vogshóll 2	Gróðurhús/starfsstöð	39.350	0,8	31.480	10
Vogshóll 2a	Gróðurhús/starfsstöð	28.200	0,8	22.560	10
Vogshóll 4	Gróðurhús	26.580	0,8	21.264	10
Vogshóll 4a	Gróðurhús	26.030	0,8	20.824	10
Vogshóll 6	Gróðurhús	19.780	0,8	15.824	10
Vogshóll 6a	Gróðurhús	19.370	0,8	15.496	10
Vogshóll 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.420	0,9	19.278	10
Vogshóll 10	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.420	0,9	19.278	10
Vogshóll 12	Tengivirki	12.700	0,5	6.350	20
Samtals:		**339.000**		**283.021**	

SKÝRINGAR

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

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

____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20___.

____

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

Breyting	Dags.	Tilefni	Skipulag

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 23450_DSK_T_U_01 Dags.: 02.06.2025
Skipulag: VV Yfirf.: SGT

UNNIÐ FYRIR:
REYKJANESBÆ