

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTAR FYRIR FITJAR REYKJANESBÆ

TILLAGA AÐ BREYTINGU – BREYTINGARLÝSING

Deiliskipulag fyrir Fitjar í Reykjaneshæ var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 17.02.2023 og í bæjarsjórn þann 21.02.2023. Það tók gildi með birtingu í B-deild Stjórntíðinda þann 13.04.2023.

Tilaga er gerð um breytingu á hluta af deiliskipulaginu, á atvinnulöð fyrir þjónustuhús við austurenda Fitjabakka, lóð **B2** og byggingarheimildir á henni.

Lóðarmörk **B2**, við austurenda Fitjabakka, eru mörk deiliskipulagsbreytingar. Skilmálar fyrir lóð **B** breytast.

Breytingarnar eru eftirfarandi:

- Lóðin er stækkuð og fyrirkomulagi bílastæða er breytt.
- Aðkomu að lóðinni er breytt.
- Byggingarheimildir eru auknar og heimilað að byggja hærra hús en áður.
- Tveir byggingarreitir eru skilgreindir á lóðinni, **B2 a** og **B2 b**.
- Innan reits **B2 a** skal heimilt að byggja heilsuræktarstöð með veitingasal og hóteli, heimild fyrir baðlaug utanhúss.
- Innan reits **B2 b** skal heimilt að byggja bilageymslu á tveimur hæðum, á vesturhluta lóðar.

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGSSKILMÁLA FYRIR FITJAR REYKJANESBÆ

SVÆÐID VÍÐ FITJABAKKA
Tvær atvinnulóðir eru skilgreindar sunnan við Fitjabakka:

Atvinnulöð er skilgreind fyrir þjónustuhús við austurenda Fitjabakka, lóðarstærð er 16.200m² og nýtingarhlutfall 0.65. Byggingarheimild innan reits B2 til að byggja heilsuræktarstöð með veitingasal og hóteli, heimild fyrir baðlaug utanhúss og „fjörupott“ utan lóðar. Tenging við stíga sem liggja um Njarðvíkurfljót.

Byggingarheimildir eru auknar og heimilað að byggja hærra hús en áður.

Tveir byggingarreitir eru skilgreindir á lóðinni, **B2 a** og **B2 b**.

Innan reits **B2 a** skal heimilt að byggja heilsuræktarstöð með veitingasal og hóteli, heimild fyrir baðlaug utanhúss.

Innan reits **B2 b** skal heimilt að byggja bilageymslu á tveimur hæðum, á vesturhluta lóðar.

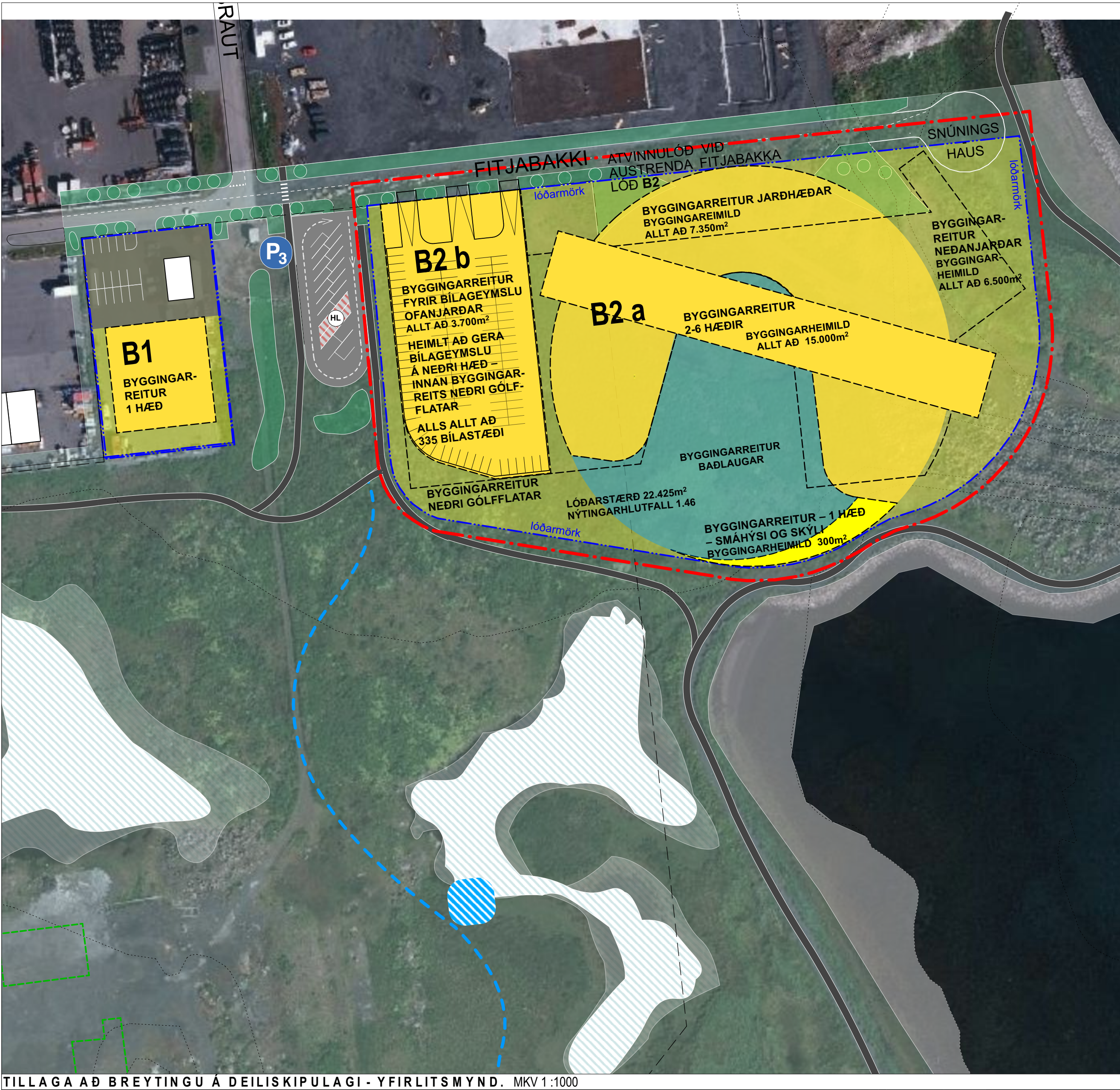
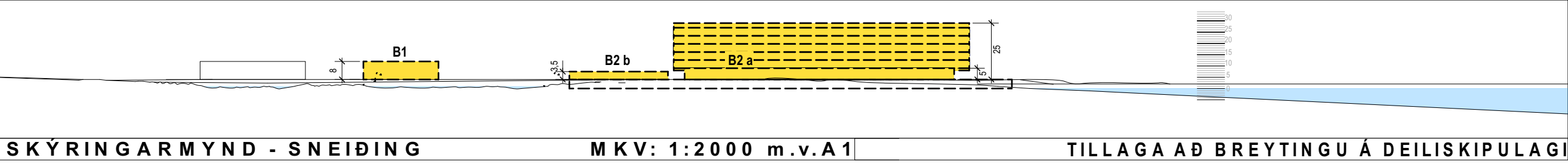
Girðing milli baðlóns og almenns útivistarsvæðis skal útfæra með hæðarmun í landi og gróp sem girðingin skal byggð ofan í, þannig að hún risi ekki hærra en ca.1m yfir hæð fitjasvæðisins næst lóðinni og verði ekki áberandi í landslagi – samanber kennisnið. Umbúnaður baðlóns og sjóþotts skal gera þannig úr garði að vistkerfið verði ekki fyrir skaða vegna leka eða mengunar frá þeim.

Aðgangur að sjóþotti er heimilt í gegnum hlíð í girðingunni. Tryggja skal öryggi vegfaranda og notenda sjóþotts og takmarka aðgang að honum á viðeigandi hátt.

Bílastæðum vegna starfsemi á lóðinni skal koma fyrir innan hennar. Heimild fyrir allt að 120 stæðum. Gera þarf ráð fyrir rafhleðslustæðum skv. byggingarreglugerð, 6.8.1 grein.

Nákvæm lóðarstærð verður á mæli- og hæðarblaði sem gefið verður út.

Fyrir báðar lóðir gildir: hæðarsetning byggingarinnar og frágangur á lóðinni skal taka mið af fyrirmælum Reykjaneshæjar um aðgerðir vegna hækkandi sjávarstöðu.



TILLAGA UM BREYTINGU Á DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR FITJAR REYKJANESBÆ

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU – HLUTI DEILISKIPULAGSSKILMÁLA MEÐ BREYTINGUM

SVÆÐID VÍÐ FITJABAKKA
Tvær atvinnulóðir eru skilgreindar sunnan við Fitjabakka:

Atvinnulöð er skilgreind fyrir þjónustuhús við austurenda Fitjabakka, lóðarstærð er 22.425m² og nýtingarhlutfall 1.46. Tveir byggingarreitir ofanjarðar eru skilgreindir á lóðinni, **B2 a** og **B2 b** – byggingarreitir neðanjarðar nær undir þá báða. Innan reits **B2 a** skal heimilt að byggja bilageymslu með veitingasal og hóteli, og heimild fyrir baðlaug utanhúss. Tenging við stíga sem liggja um Njarðvíkurfljót.

Byggingarheimildir eru auknar og heimilað að byggja hærra hús en áður.

Tveir byggingarreitir eru skilgreindir á lóðinni, **B2 a** og **B2 b**.

Innan reits **B2 a** skal heimilt að byggja bilageymslu á ofanjarðar, lyfta má gólf bílastæðanna allt að 2m upp fyrir gólfkóta jarðhæðará reit **B2 a**. Neðri hæð skal grafa niður um amk. „hálfra hæð“ niður fyrir gólfhæð jarðhæðar.

Skilgreindur er byggingarreitir neðanjarðar, hann liggur undir báðum byggingarreitum ofanjarðar.

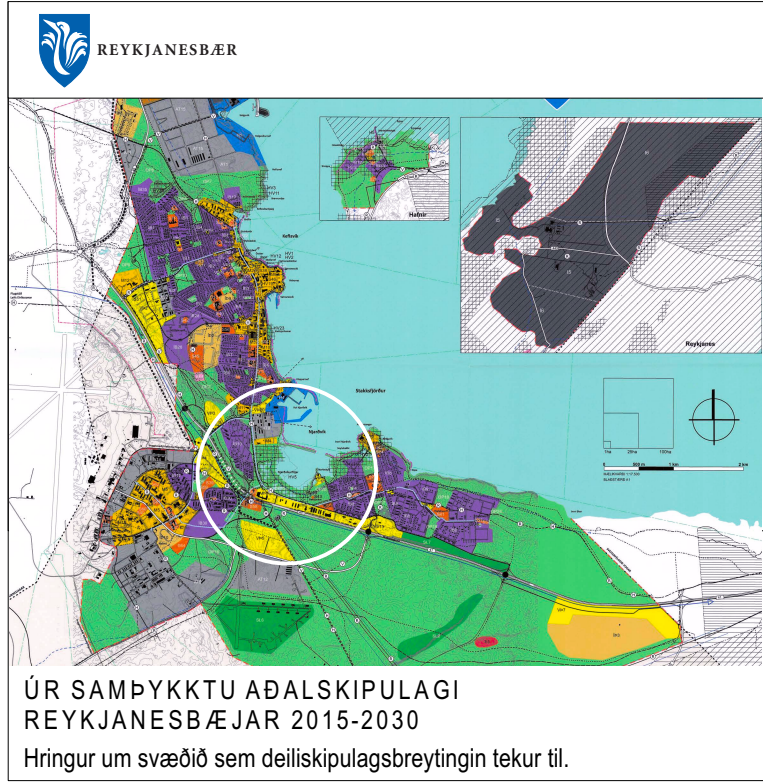
Innan byggingarreitans er heimilt að byggja fyrir bilageymslu, kjallararými og nauðsynleg tækniými, allt að 6.500m².

Heimild heildarbyggingarmagn ofanjarðar er því 26.300m² og alls 32.800m².

Nákvæm lóðarstærð verður á mæli- og hæðarblaði sem gefið verður út.

Fyrir báðar lóðir gildir: hæðarsetning byggingarinnar og frágangur á lóðinni skal taka mið af fyrirmælum Reykjaneshæjar um aðgerðir vegna hækkandi sjávarstöðu.

Í VINNSLU /
FYRIRSPURNARUPPDRÁTTUR



SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- MÖRK ELÐRA DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- GRÓIÐ LAND
- TRJÁBED / GRÓÐUR
- FJARA
- FITJAR / TJARNIR
- SVÆÐI: FUGLASKODUN - FUGLASKODUNARHÚS
- BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- BYGGINGARREITUR
- HLADNIR VEGGIR
- DEMI UM BYGGINGU
- BÍLASTÆÐAREITIR
- GÖNGU SLÓÐAR
- AFLÓGD ÚTRÁS FRÁ VARNARLÖSSVÆÐI
- GÖTUR / AKFÆRIR VEGIR
- HÚS - TIL NIÐURRISFS
- NYR ÞJÓÐVEGUR OG BRÝR, HÖNNUNARSVÆÐI
- FORNMÍNJAR
- SORPGERÐI
- FRÁGENGID YFIRBORD
- LEIÐ MEÐ BUNDNU SLITLAGI
- AKFÆR STÍGUR MEÐ BUNDNU SLITLAGI
- BRÝGGJA
- DEMI UM HLEDSLUSTÆÐI RAFBÍLA
- ADALBÍLASTÆÐI
- DEMI UM BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFIHMLADA
- UPPLÝSINGASKILT
- BÍLASTÆÐI + NR.

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 _____ 2026.	
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda þann _____ 20 ____.	
FITJAR REYKJANESBÆ	
DEILISKIPULAGSBREYTING	
DEILISKIPULAG	FYRIRSPURNARUPPDRÁTTUR
Breyting	Talnr.:
30.11.2025	1:1000/2000 Á A1
Verkefni: 1910062-1	Talnr. IL / HDS
Yf. SK	SK