

Vistað: 10/12/2025 16:58:05Úprentun: 12/03/25



GILDANDI DEILSKIPULAG. Staðfest í bæjarstjórn Reykjaneshæjar þann 03.01.2012, með síðari tíma breytingu í júní 2025. 1:2000

Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu Vitabraut 7 fiskeldisstöð, skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m s.br. Upphaflega deiliskipulagið tók gildi í janúar 2012.

Í júní 2025 var gerð minniháttar breyting á skipulagi þegar byggingarreitur var stækkaður. Á fundi bæjarstjórnar þann 2. september 2025 var veitt heimild fyrir hækkun á lífmassa úr 2000 tonnum í 2020 tonn.

Ástæða deiliskipulagsbreytingar er þrífætt.

- Stækka byggingarreit á norðurhluta lóðarinnar og skipta honum í tvo hluta þannig að þeir rúmi uppbyggingu nýrra fyrirtækja á lóðinni, með framtíðarstækkunir í huga.
- Hækka leyfilega húshæð við þakbrúnir þar sem framleiðslurými þarfnast meiri lofthæðar en núv. skipulag gerir ráð fyrir.
- Hækka leyfilegan lífmassa á lóðinni um 300 tonn til að mæta þörf á aukinni framleiðslugetu fyrirtækja á lóðinni.

Breytingin er í samræmi við Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2020-2035 og markmið gildandi deiliskipulags. Skipulagssvæðið er innan iðnaðarsvæðisins 15 skv. gildandi aðalskipulagi, en aðliggjandi svæði til suðurs og vesturs eru óbyggð svæði. Svæðið er á náttúruminjasrá (Eldvörp, Reykjaneshæ, Hafnarberg (nr. 106)) og nærliggjandi svæði njóta hverfisverndar (HV4 Reykjaneshæ) skv. aðalskipulagi (utan deiliskipulagsuppráttar).



BREYTT DEILISKIPULAG 1:2000

SKIPULAGSBREYTING

Stækkun og fjölgun byggingarreita.

Byggingarreitur á norðurhluta lóðar sem var 20.610m² er stækkaður og honum skipt í tvo hluta. Reitur í norðaustur horni verður 18.200m². Reitur í norðvestur horni verður 10.845m². Við stækkun þessara reita minnkar byggingarreitur á suðurhluta lóðar, úr 42.559m² í 34.313m². Vegna breytinga á byggingarreitum hlíðrast vegstæði sem liggur þver yfir lóðina til suðurs. Fyrirhuguð rotþró við vesturenda vegarins hlíðrast einnig til suðurs. Aðkoma inn á lóðina breytist hins vegar ekki.

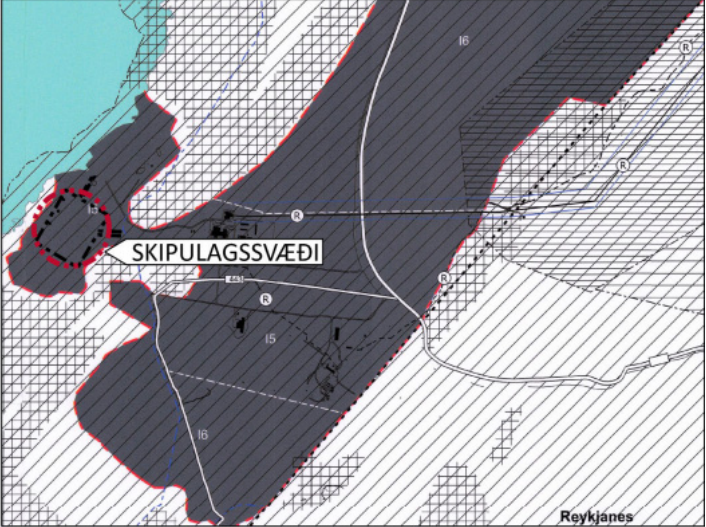
Hækkun húss við þakbrúnir. Hámarkshæð húsa við þakbrúnir hækkar úr 4,5m í 7,0m. Mænishæð helst óbreytt 10,0m.

Hækkun á lífmassa. Heimilaður lífmassi á lóðinni hækkar um 300 tonn, úr 2020 tonnum í 2320 tonn.

Að öðru leyti gilda ákvæði í gildandi deiliskipulagi.

UMHVERFISÁHRIF Svæðið er á náttúruminjasrá og nærliggjandi svæði njóta hverfisvermdar í aðalskipulagi. Áhrif skipulagsbreytingarinnar á náttúruminjar og hverfisvernd eru talin óveruleg, þar sem eingöngu er um að ræða breytingar innan lóðarinnar án breytinga á mörkum hennar. Áhrif framkvæmdarinnar á heilsu manna eru talin verða engin en búið er við jákvæðum áhrifum á samfélagið. Landslag er eini umhverfisþátturinn sem talinn er verða fyrir neikvæðum áhrifum af framkvæmdinni og er það einungis vegna byggingar sem verður reist. Það er þó ekki svo að svæðið sé óraskað því nú þegar eru nokkrar byggingar á lóðinni, aðrar framkvæmdir áætlaðar sem og að svæðið er skipulagt iðnaðarsvæði á aðalskipulagi. Áhrif á grunnvatnshlot eru engin þar sem inntaksvatn er afgangsvatn sem nú þegar er verið að dæla upp úr jörðinni. Einhverra áhrifa á strandsjávartil hlot má vænta við útrás en þó óverulegum, staðbundnum, afturkræfum og ekki til þess fallin að fella vatnshlotið.

Skipulagsstofnun staðfesti þann 24. nóvember 2025 að fyrirhugaðar framkvæmdir fyrir framleiðslu á sæeyrum með 300 tonna hámarkslífmassa séu ekki háðar mati á umhverfisáhrifum þar sem ræktun sæeyrna falli ekki undir töluúli 1.09 í 1. viðauka laga nr. 111/2021. Þá falli fyrirhuguð vatnsnotkun ekki undir vinnslu grunnvatns sbr. töluúliðum 10.19 og 10.20 í 1. viðauka laganna auk þess sem fráveita fyrirhugaðar starfsemi sé undir þeim stærðarviðmiðum sem tilgreind eru í töluúliðum 11.04 og 11.05 í 1. viðauka laganna.



AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020-2035

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Lóð
- Byggingarreitir
- Vegir
- Núverandi slóðar
- Hitaveitupípur í jörðu
- Háspennustrengur
- Bílastæði
- Rotþró
- Affalsæð
- Bunustokkur
- Jarðvegsmön klædd hraungrjót, hæð allt að 5m
- Sjór

Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið grenndarkynnt skv. 2. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í sveitarstjórn

þann _____

Samþykkt deiliskipulagsbreyting var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
------	-------	---------	--------

Gríma arkitektar

Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Heimilisfana:

Vitabraut 7

Sveitarfélag:

Reykjaneshæja

Deiliskipulagsbreyting			
Hannað af:	SÓ	Mælikvarði:	1:2000
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	12.12.2025



HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Skrá:

Blaðstærð: A2