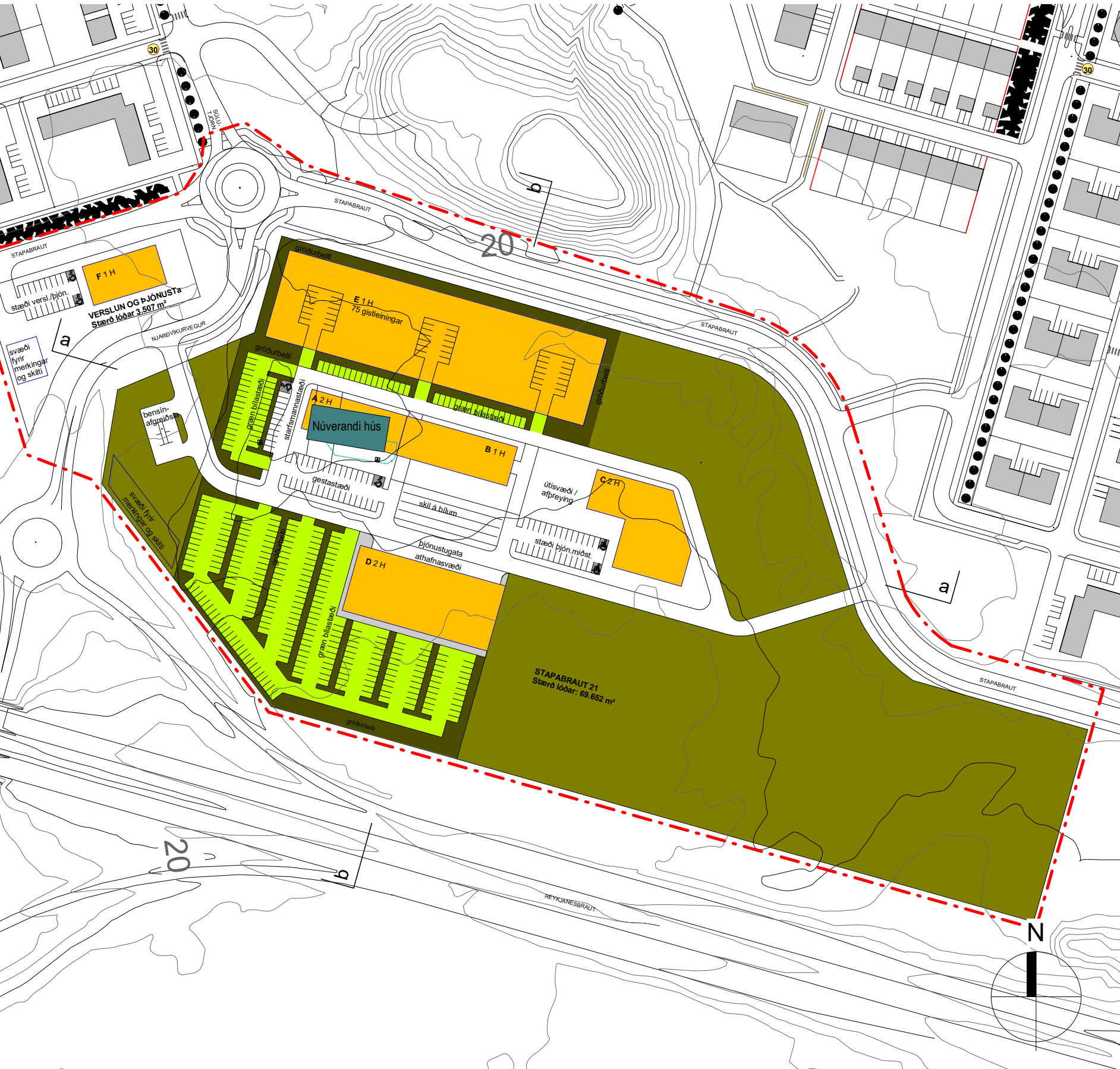
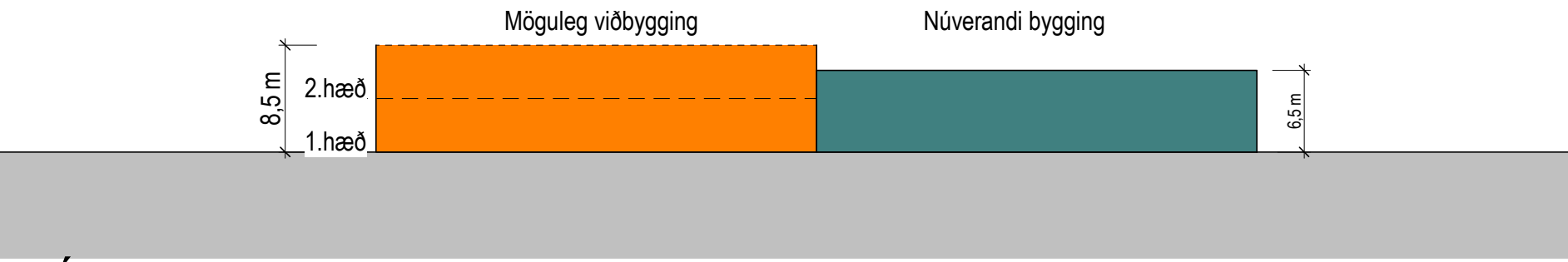




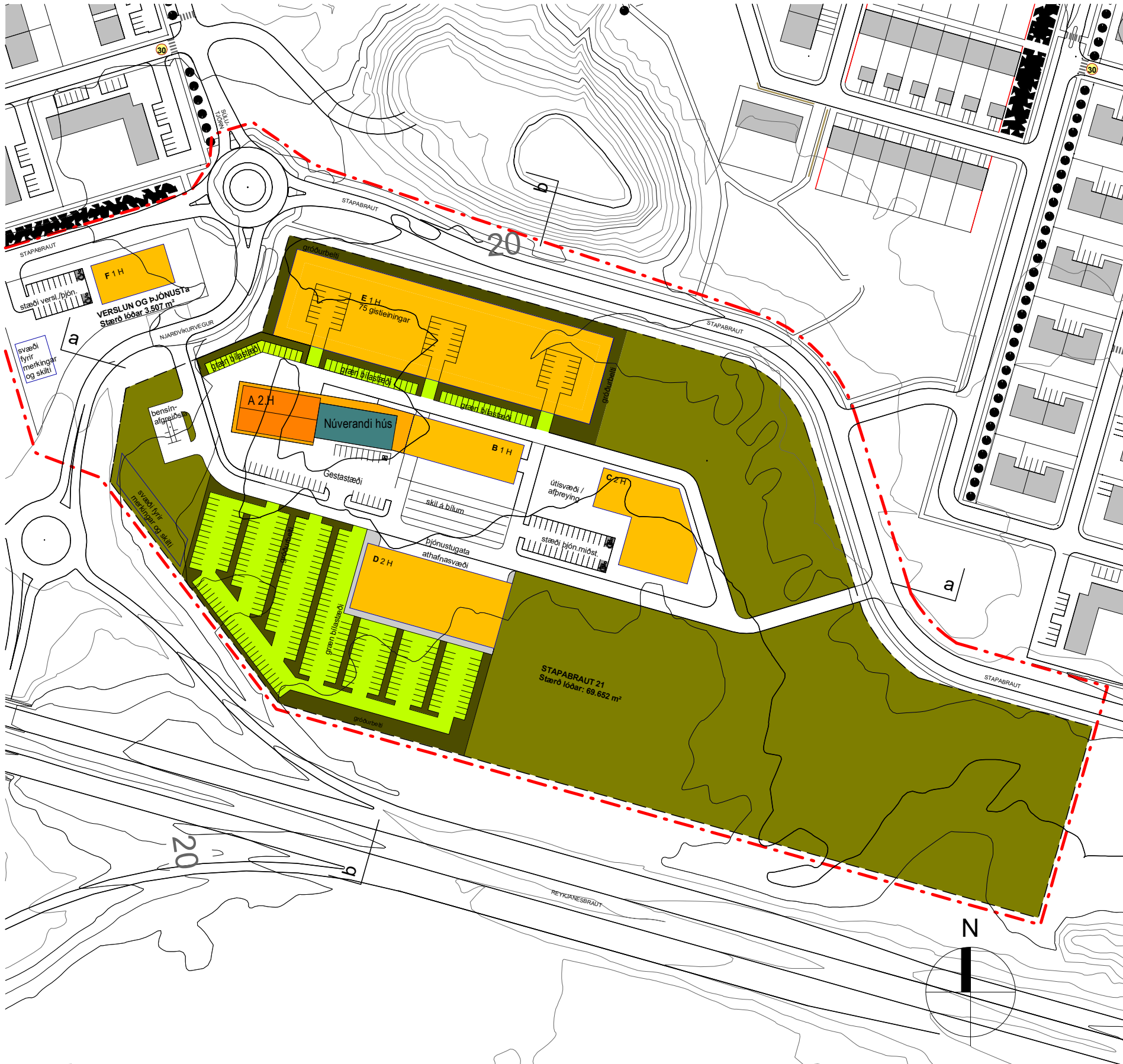
Gildandi deiliskipulag

Mvk 1:2000



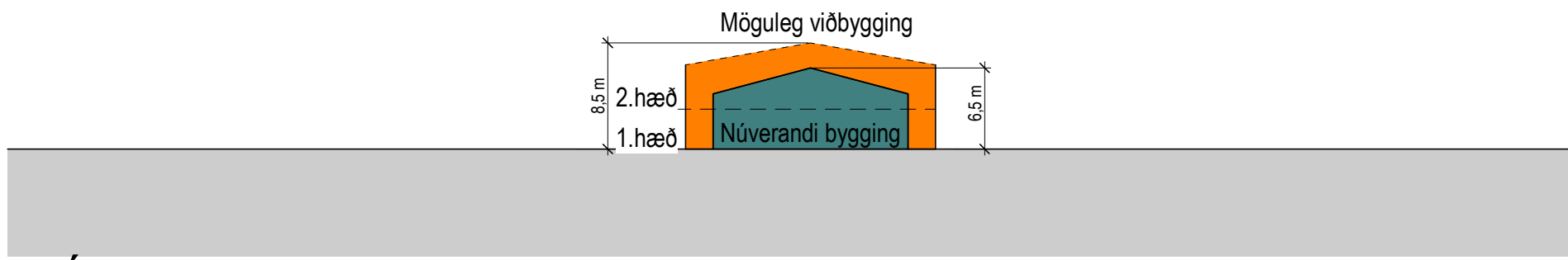
SKÝRINGARMYND A.

Mvk. 1:500



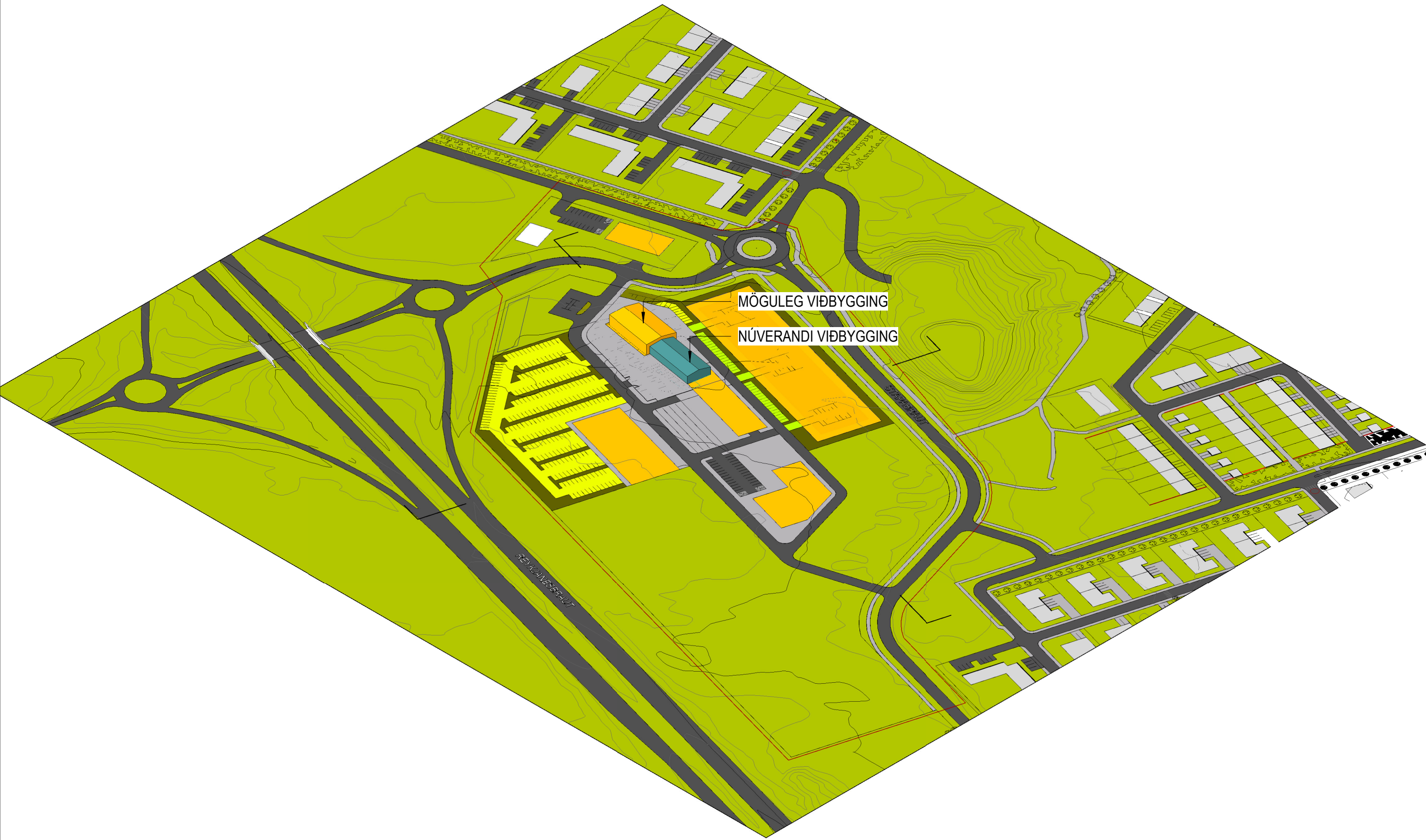
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Mvk 1:2000



SKÝRINGARMYND B.

Mvk 1:500



STAPABRAUT 21. REYKJANESBÆ. BREYTT DEILISKIPULAG.

GREINARGERÐ.

Tillagan í hnotskurn.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að reisa 1.400 m² (700 m² að grunnfleti) viðbyggingu á tveimur hæðum vestan við núverandi byggingu á lóðinni Stapabraut 21 í Reykjaneshæð. Aðkoma að byggingum sem og fyrirkomulag bílastæða innan lóðar breytist jafnframt.

Gildandi aðalskipulag.

Í gildandi aðalskipulagi, *Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2020-2035*, staðfest 25. janúar 2023, kemur m.a. fram að lóð Stapabrautar 21 er á svæði fyrir verslun og þjónustu (VP13 Norðan Reykjaneshæjar). Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að svæðið sé ætlað fyrir fjölbreyttan rekstur sem ekki er í samkeppni við nærþjónustu.

Ofangreind lóð er ekki innan marka vatnsvermdar eða hverfisvermdar. Ekki er vítað um fornleifar, menningarmínjar eða önnur menningarverðmæti innan hennar. Jafnframt er ekki vítað um náttúrumínjar eða svæði sem eiga að njóta sérstakrar vermdar sbr. 37. gr. laga um náttúruvernd innan marka lóðarinnar.

Gildandi deiliskipulag.

Í gildi er deiliskipulagið *Stapabraut 21, ný verslunar og þjónustulóð við Stapabraut*, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 25. janúar 2019 og í bæjarstjórn 5. febrúar 2019. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda 16. apríl 2019.

Í deiliskipulaginu er sett fram það *markmið*, að á svæðinu byggist upp fjölbreytt þjónusta í takt við áherslur sveitarfélagsins. Jafnframt verði lögð áhersla á gott heildaryfirbragð bygginga; vandaða og metnaðarfulla hönnun; gróðursæla ásynd og frágang bygginga og lóða.

Í gildandi deiliskipulagi kemur fram að lóðin sé ætluð undir aðstöðu fyrir bílaleigu, gistiðstöðu og tengda þjónustu ásamt möguleika á uppbyggingu af öðrum toga sem tengist starfsemi svæðisins. Jafnframt er heimilt að reka matvöruverslun, veitingasölu og eldsneytissölu á lóðinni.

Samkvæmt deiliskipulaginu er aðkoma að lóðinni Stapabraut 21 frá Njardvíkurvegi úr vestri og Stapabraut úr austri. Lóðin er 69.652 m² að flatarmáli og með landnúmer L203810. Á vesturhluta hennar er gert ráð fyrir húsæði og aðstöðu fyrir bílaleigu og aðra ferðatengda þjónustu þ.m.t. skrifstofu- og þjónustubyggingu.

Þjónustumiðstöð/verslun, gistiðstöðu, bílskýli, áhald- og þjónustuhús ásamt bensínafgreiðslu, athafnasvæðum og gróður- og útsvæðum/afþreyingarsvæðum. Um miðbik lóðarinnar liggur þjónustugata með aðkomu í vestri og austri. Í suðvesturhorni hennar er gert ráð fyrir svæði fyrir merkingar/skilti. Þá er í gildandi deiliskipulagi lögð áhersla á gróðurbelti innan lóðarinnar og meðfram lóðarmörkum að Stapabraut og Reykjaneshæð til yndisauka og þrýði. Miðað er við að stór hluti bílastæða á lóðinni sunnan þjónustugötunnar verði s.k. „græn bílastæði“. Opíð land er ráðgerð á austurhluta lóðarinnar.

Miðað er við að byggingar á lóðinni verði á einni til tveimur hæðum. Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála deiliskipulagsins, mæliblöð og hæðablöð. Í deiliskipulaginu eru skilgreindir byggingarreitr A-E innan lóðarinnar táknaðir með brotum línun. Á *byggingarreit A* er heimilt að reisa tveggja hæða skrifstofu og þjónustubyggingu alls 1.580 m² að flatarmáli. Núverandi bygging á lóðinni, sem er 533 m² á einni hæð, reist 2002 stendur að stærstum hluta innan byggingarreitar A. Samkvæmt deiliskipulaginu frá 2019 er gert ráð fyrir að byggingin verði látin víkja fyrir nýrri byggingu. Á *byggingarreit B* er heimilt í gildandi deiliskipulagi, að reisa 920 m² bílaskýli á einni hæð. Á *byggingarreit C* er heimilt að reisa 1.500 m² þjónustumiðstöð/verslun á tveimur hæðum. Á *byggingarreit D* áhald- og þjónustuhús á tveimur hæðum alls 2.010 m² og á *byggingarreit E* er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir byggð allt að 75 gisteininga á einni hæða alls 3.000 m². Geta gistrymð verði stakstæð eða byggð í þyrpingu smáhýsa eða verið hluti stærri sambygginga eininga.

Í gildandi deiliskipulagi frá 2019 er því samantlagt gert ráð fyrir að heildarstærð bygginga á *byggingareitum A-E*, á lóðinni Stapabraut 21, sé 9.020 m og nýtingarhlutfall hennar 0,13.

Stærðir bygginga sbr. hér að framan eru hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Enn fremur eru hámarkshæðir bygginga skilgreindar 6,5 m yfir aðkomuhæð fyrir hús á einni hæð og 8,5 m yfir aðkomuhæð fyrir hús á tveimur hæðum. Byggingarhlutar eins og þaklguggar, skorsteinar, loftræstibúnaður o.þ.h. mega fara upp fyrir framangreinda hámarkshæð þaks. Heimilt er að byggja lægri hús.

Þakform er frjálst.

gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir180 bílastæðum á lóðinni *norðan* þjónustugötunnar, sem liggur þvert í gegnum athafnasvæðið eða um 1 bílastæða á hverja 50 m² í byggingum. Þá kemur fram í deiliskipulaginu að *sunnan* þjónustugötunnar sé hægt að koma fyrir 240 „grænum bílastæðum“ til viðbóta fyrir bílaleigubíla. Varðandi fjölda sérmerktra bílastæða fyrir hreyfnamílaðra og stærð þeirra er vísað til byggingarreglugerðar.

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins, deiliskipulag, mæliblöð og hæðarblöð. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði umhverfis- og skipulagsráðs þar um. Allur frágangur á lóð skal taka mið af mikilvægi svæðisins hvað viðkemur ásynd vegfarenda um Reykjaneshæð. Frágangur lóða skal koma fram á aðalteikningum.

Staðsetning og fyrirkomulag sorpflokkunar og sorgeymslu á lóð skal unnin í samræmi við byggingarreglugerð og í nánú samráði við bæjaryfirvöld og samþykktum þeirra. Nauðsynlegt er að aðgengi að sorgeymslu sé gott. Stakstæðar sorgeymslur skulu koma fram á aðaluppdráttum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

Á gildandi deiliskipulagsuppdrætti kemur fram sérstakur reitur þar sem heimilt er að reisa allt að 12 m turn fyrir merkingar/skilti sem tengjast starfsemi lóðarinnar. Hönnun þeirra taki mið af aðkomu frá Reykjaneshæð.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Eins og að framan greinir stendur staðsteypt bygging á lóðinni Stapabraut 21 ásamt bílaplani. Byggingin er 533 m² að flatarmáli og á einni hæð. Grunnfletur hússins er u.þ.b. 35 x 15,6 m og mænishæð byggingarinnar 5,35 m skv. aðaluppdráttum samþykktum 27. mars 2013. Húsið stendur að stærstum hluta innan byggingarreitar A eins og hann er skilgreindur í gildandi deiliskipulag og fram hefur komið. Vestan við ofangreinda byggingu er sjálfsafgreiðslustöð fyrir jarðfarnaeldsneyti. Lóðin er að öðru leyti óbyggð.

Í þessari tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar er gert ráð fyrir að núverandi bygging standi áfram. Þá er í breytingunni gert ráð fyrir viðbyggingu vestan við núverandi

byggingu. Samkvæmt tillögunni er byggingin fyrirhuguð 700 m² (20x35 m) að grunnfleti, á tveimur hæðum og því 1.400 m² að samanlögðum gólfleti. Hámarks hæð viðbyggingarinnar er 8,5 m miðað við aðkomuhæð. Hámarks byggingarmagn á byggingarreit A yrði skv. tillögunni alls 1.933m² (1.400 m² viðbygging + 533 m² núverandi bygging).

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar að Stapabraut 21 er því gert ráð fyrir að samanlögð heildarstærð bygginga á *byggingareitum A-E* sé 9.363 m² og nýtingarhlutfall hennar óbreytt 0,13.

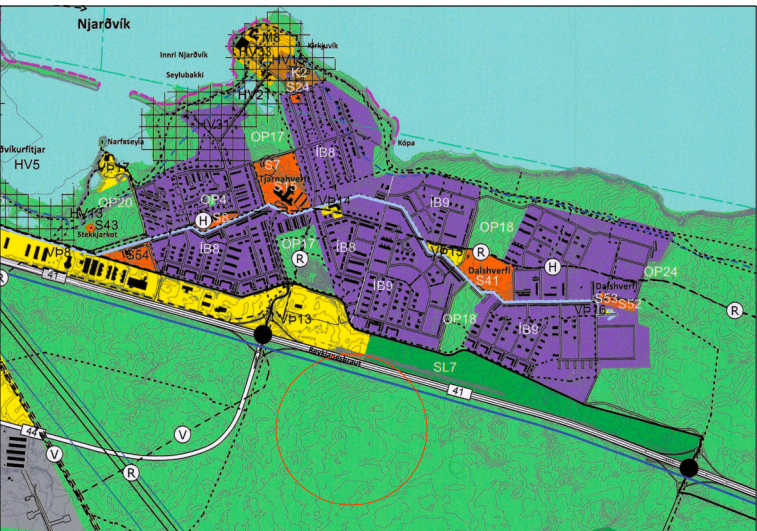
Fyrirkomulag bílastæða á lóð breytist sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Breytist fjöldi bílastæða?

Í tillögunni er ekki gert ráð fyrir öðrum breytingum en að framan greinir miðað við deiliskipulag lóðarinnar frá 2019.

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð, skilmála deiliskipulagsins, mæliblöð, mögulegar kvæði á lóð, hæðablöð, lög, reglur og staðla sem við eiga. Aðaluppdrætti skulu m.a. sýna skipulag lóðar, efnisval og líti bygginga, merkingar á byggingum og auglýsingaskilti á lóð.

Fyrirhugaðar framkvæmdir á lóð skulu uppfylla viðmiðunarmörk reglugerðar 724/2008 um hávaða.

Að öðru leyti en hér að framan greinir er vísað í: „*Stapabraut 21, ný verslunar og þjónustulóð við Stapabraut*“ deiliskipulag frá 16. apríl 2019 og „*Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2020-2035*“, staðfest 25. janúar 2023.



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

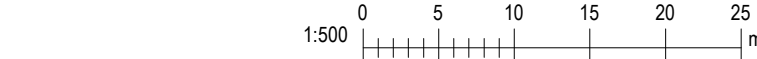
SKÝRINGAR:

- MÖGULEG VIÐBYGGING
- NÚVERANDI HÚS
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- SVÆÐI FYRIR MERKINGAR OG SKILTÍ
- GRÆN BÍLASTÆÐI
- GRÓÐURBELTI
- OPÍÐ SVÆÐI

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann _____ 20 _____ og í bæjarstjórn þann _____ 20 _____.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20 _____ með frest til athugasemda og ábendinga _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistölu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.



Valhönnun Laugavegur 178 - 105 Rvk - Netfang:valhonnun@valhonnun.is - S:626006 / 6214249	PINGVANGUR Smíðabúð 7 - 219 Garðabær Netfang:Thingvangur@thingvangur.is S:5646711
Stapabraut 21, Reykjaneshæð	
Landnúmer: L203810	Lóðarhúsnæði
Deiliskipulag	
Teiknað: _____ Verknúmer: 25030A	
Mælikvarði: _____	
Aðalhönnuður: _____ Dagsetning: 01.12.2025	
Bláð: _____ Útgáfa: _____	
Samþykkt: _____	
D001	