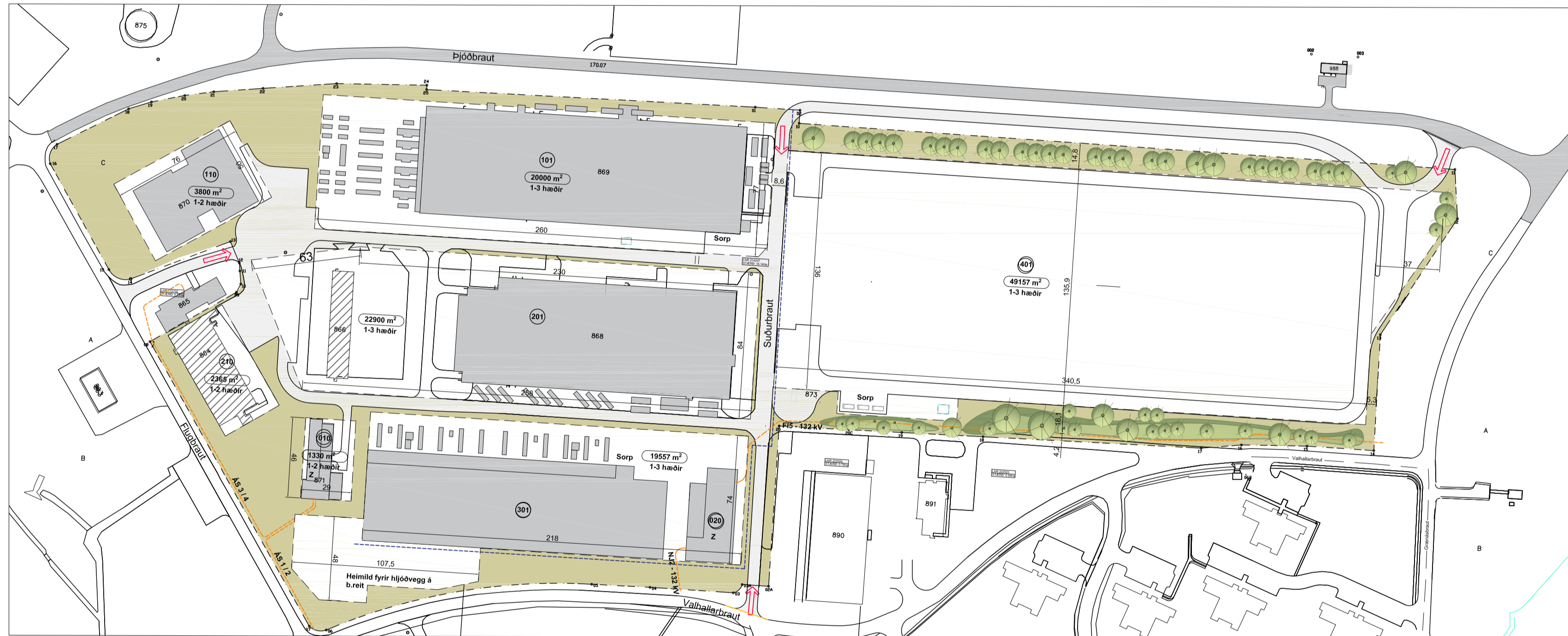


GILDANDI DEILISKIPULAG, samþykkt 05.09.2023



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

SKILMÁLATAFLA

AUKENNI /STADGREINIR				LÓÐARSTÆRD	NÚV. ÁSTAND	EFTIR BREYTINGU			ATHUGASEMDIR	SKILMÁLAR
Lóðir	Húshæiti	MHL	Landeignaskrá	Lóðarstærð / B.reitur	NHL fyrir:	Núv.m ² á lóðum	NHL eftir:	Leyfilegir m ²	Aths.	
VALHALLABRAUT 868 GILDANDI										
VALHALLABRAUT 868 VERÐUR										
<i>NÁNAR:</i>										
BYGGINGARREITUR 010	Valhallabraut 871	05 0101/02	214247	1.330	m2	951,7	0,75	1.000	Byggingareitur fyrir spennistöð. Hám hæð 13.0m. Allar lagnir verða neðanjarðar.	
BYGGINGARREITUR 101	Valhallabraut 869	04 0101	214247	20.000	m2	12.328,9	0,69	13.700	Byggingareitur fyrir gagnaver. Heimild fyrir tæknibúnað á þaki, allt að 3.5m yfir hám. Þakhæð. Hávaðamyndandi búnaður utanhúss skal vera norðan megin við hús.	
BYGGINGARREITUR 110	Valhallabraut 870	01 0101	214247	3.800	m2	1.813,8	0,53	2.000	Byggingareitur fyrir gagnaver. Heimild fyrir tæknibúnað á þaki, allt að 3.5m yfir hám. Þakhæð. Hávaðamyndandi búnaður utanhúss skal vera norðan megin við hús.	
BYGGINGARREITUR 201	Valhallabraut 868	07 0101	214247	22.900	m2	10.959,1	0,57	13.000	Byggingareitur fyrir gagnaver. Heimild fyrir tæknibúnað á þaki, allt að 3.5m yfir hám. Þakhæð.	niðurrif heimilt
	Valhallabraut 866	02 0101	214247			782,2				
BYGGINGARREITUR 210	Valhallabraut 864	03 0101	214247	2.365	m2	1.546,7	1,50	2.000	Byggingareitur fyrir gagnaver. Heimild fyrir tæknibúnað á þaki, allt að 3.5m yfir hám. Þakhæð.	niðurrif heimilt
BYGGINGARREITUR 301	Valhallabraut 872	08 0101	214247	19.557	m2	9.285,1	0,66	13.000	Byggingareitur fyrir gagnaver og spennistöð. Heimild fyrir tæknibúnað á þaki, allt að 3.5m yfir hám. Þakhæð, og hljóðvegg á norður hlíu um 1.0m þar til viðbótar. Hám hæð 13.5m. Allar lagnir að spennistöð verða neðanjarðar. Kvóð er á reitnum að hönnun bygginga og hljóðvarnir tryggji fullnægjandi hljóðvist gagnvart nærliggjandi húsum. Heimild er fyrir allt að 8m hljóðvegg á stækkuðum byggingareit sunnan og vestan byggingar.	
BYGGINGARREITUR 401	Valhallabraut 873A	222924 / 223265		49.157	m2	-	0,53	26.000	Byggingareitur fyrir gagnaver. Heimild fyrir tæknibúnað á þaki, allt að 3.5m yfir hám. Þakhæð. Hávaðamyndandi búnaður utanhúss skal vera norðan megin við hús. Kvóð er á reitnum að hönnun bygginga tryggji fullnægjandi hljóðvist gagnvart nærliggjandi húsum.	
VALHALLABRAUT 865										
	Valhallabraut 865	01 /02 0101	175792	1385	m2	800,50	0,60	831		
SAMTALS Í SKIPULAGI										
				162.785	m2	38.468,0	0,44	71.531,0		

GREINARGERÐ:

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI.

UM ER AÐ RÆÐA UPPFÆRSLU Á NÚGILDANDI DEILISKIPULAGI.

MEÐ ÞESSARI DEILISKIPULAGSTILLOGU ER BYGGINGAREITUR 301 STÆKKADUR UM 3437 m² TIL SUÐURS OG VESTURS. ÁSTÆÐA ÞESS ER AÐ MEÐ AUKINNI AFLGETU TÖLVUKERFA FYLGIR AUKIN KÆLI- OG VARAFLSÞÖRF. OG ÞVI ÞARF AÐ GERA RÁÐ FYRIR AUKNU PLASSI FYRIR SLÍKAN BÚNAÐ. HEIMILD ER VEITT FYRIR HLJÓÐSKERM Á STÆKKUÐUM BYGGINGAREIT.

SÖMULEIDIS ERU BYGGINGAREITIR 401 OG 501 ERU SAMEINADIR Í EINN REIT MEÐ EINI GAGNVARVERSBYGGINGU. SAMHLIÐA ÞVI ER BYGGINGAREITURINN OG BYGGINGAMAGN REITSINS MINNKAD. SUNNAN VIÐ BYGGINGAREITINN ER KRAFA UM 5M HÁA HLJÓDMÖN, TIL AÐ BREGDAST VIÐ HLJÓÐI FRÁ REKSTRÍ Á REITNUM. SJÁ NÁNAR HLJÓÐSKÝRSLU VERKFRÆÐISTOFUNNAR COWI.

UPPDRATTURINN ER UPPFÆRDUR MEÐ ÞEIM BYGGINGUM SEM BYGGÐAR HAFU VERID FRÁ 2023 OG ÞÆR BYGGINGAR SEM RIFNAR HAFU VERID FJARLEGGÐAR.

RAUNSTADSETNINGAR HÁSPENNULAGNA HAFU VERID UPPFÆRDAR.

LÓÐ RIBBREYTTISÖÐVAR HITAVEITU SUÐURNESJA ER ÖBREYTT. ADKOMA ER FRÁ FLUGVALLARVEGI.

AFMÖRKUN SVÆDIS OG FORSENDUR

DEILISKIPULAG ÞETTA NÆR TIL STADGREINREITSINS VALHALLARBRAUT 868, SEM AFMARKAST AF VALHALLARBRAUT, FLUGVALLARBRAUT, FLUGVALLARGIRÐINGU VIÐ ÞJÓÐBRAUT OG GRÆNÁSBRAUT TIL AUSTURS. SKIPULAGSREITURINN VALHALLARBRAUT 868 ER ÞVI VIÐ YSTU MÖRK ÁBRÚAR.

STEFNA Í SKIPULAGI OG SKIPULAGSLEG STADA

ADALSKIPULAG

Í NÚGILDANDI ADALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR ER DEILISKIPULAGSREITURINN HLUTI AF ATHAFNASVÆDI (AT4 ÁSBRÚ).HEILDARSTÆRD SVÆDISINS ER 43,7ha. NÚVERANDI BYGGINGAMAGN ER 39.160 m²/ OG LEYFILEGT BYGGINGAMAGN 88.000m². MIDAD ER VIÐ AÐ NYTINGARHLUT FALL SÉ Á BILINU 0,3-0,8, EN SKILMÁLAR SÉU SETTIR FRAM Í DEILISKIPULAGI.

EN UM SKIPULAGSSVÆDI SEGIR Í ADALSKIPULAGI:

AT4 Ásbrú. Megin áhersla er á flugvallarstarfsemi og rýmsfreka starfsemi, sem tengist netþjónubíum, s.s. vörugemyntur, umbóts- og heldisþjónustunum. Gert er ráð fyrir að svæðið geti þjónað sem umráðsævið flugstöðvar fyrir innanlandsflug ef það verður ákvörðun samgönguylfrivalda. Vegna nálægðar við flugvöllinn eru byggingarheimildir hærrí á AT4 en öðrum athafnasvæðum. Gert er ráð fyrir allt að fjögurra hæða byggð. Gæta skal sérstaklega að hæðartakmörkunum og hindranafötum vegna flugbrauta á Keflavíkurflugvelli, sbr. kafla 7.1 um hindranaflet flugvallar.

Í SAMÞYKKTU RAMMASKIPULAGI ÁSBRÚAR ER FJALLAÐ UM ÞÉTTINGAMÖGULEIKA Á HÁALEITISHLADI, SEM ERU 33,7 Ha HLUTI AF AT4. ÞAR TELJI NÚ BYGGINGAMAGN 40.000M² EN AÐ NYTT BYGGINGAMAGN GETI MÖGULEGA ORÐID 60.000M²; SAMTALS 100.000M². SEM ER UMTALSVERT HÆRRÁ EN ADALSKIPULAGID MIDAR VIÐ. ÞVI ER VIÐBÚID AÐ UPPBYGGINGARHEIMILDIR Á REITNUM VERDI AUKNAR VIÐ ENDURSKODUN ADALSKIPULAGS.

DEILISKIPULAGSSVÆÐID

Í GILDIR ER DEILISKIPULAG FRÁ 2023 ÞAR SEM SAMEINADAR VÖRU LÓÐIR Í EINA FYRIR STARFSEMI VERNE GLOBAL, BYGGINGAHEIMILDIR AUKNAR, SÉRSTAKLEGA Á AUSTURHLUTA REITSINS FYRIR TVÆR 17.400M² GAGNAVERSBYGGINGAR ÁSAMT BÚNAÐI.

SVÆÐID EINKENNIST AF LÁGREISTUM BYGGINGUM AF ÝMSUM STÆRÐUM OG GERÐUM. EINKENNANDI ERU ÞÓ ÞRJAR STÓRAR BYGGINGAR: TVÆR VÖRUSKEMMUR FRÁ TÍMA VARNALIDSINS; BYGGINGAR #868 OG #869 OG NÝBYGGING Á REIT 301. ÞAU ERU STÁLGRINDARHÚS Á STEYPTUM GRUNNI. BREIÐAR GÖTUR OG MALBIKUD PLÓN UMLYKJA BYGGINGARNAR. EITTHVAD ER UM MILLIGÖLF Í ÞESSUM BYGGINGUM. UMHVERFI ER BERANGURSLÉGT OG SVÍPMÓT BYGGINGA ER ÁPEKKT ÞRÁTT FYRIR NOKKURN STÆRDARMUN, Þ.E. EINFÖLD STÁLGRINDARMANNVIRKI.

VÖRUSKEMMURNAR OG FLEST ÖNNUR HÚS ERU BYGGÐ Á SJÓTTA ÁRATUGNUM. VIÐ FLUGVALLARBRAUT ER RIBBREYTTISÖÐ, BYGGING #865 Í EIGU HITAVEITU SUÐURNESJA (HS) OG Á EIGIN LÓÐ. SEM ÞJÓNAR ÖLLU FLUGVALLARSVÆÐINU.

NÁNASTA UMHVERFI REITSINS TIL NORDURS OG VESTURS ER EINNIG FYRRUM ATHAFNASVÆDI VARNARLIDSINS, SKEMMUR OG FLUGHLÖÐ, EN IBÚÐABYGGÐ TIL AUSTURS OG SUÐURS.

LANDSLAGID EINKENNIST AF HEIÐAGRÖÐRI Í GRUNNUM JARÐVEGI OG EINSTAKA KLÖPPUM OG STÓRGRÝTI UPP ÚR JARÐVEGINUM. Á STÆRSTUM HLUTA SVÆDISINS ER LANDSLAGI RASKAD MEÐ RÁSUM FYRIR OFANVATNSLAUSNIR, MALBIKUDUM GÖTUM, PLÓNUM OG MALARSVÆÐUM.

UMFERÐ OG ADKOMUR

AF LÓÐINNI ER NÚ ÚT- OG INNAKTUR Á ÞREMUR STÖÐUM: VESTUR ÚT Á FLUGVALLARBRAUT; SUÐUR ÚT Á VALHALLABRAUT OG NORDUR ÚT Á ÞJÓÐBRAUT, ÁSAMT ADKOMU INN Á LÓÐINA FRÁ N-A HORN LÓÐARINNAR, SEM ER ÖBREYTT FRÁ GILDANDI SKIPULAGI. BYGGINGAREITUR 401 NÆR YFIR ADKOMUVEGINN TIL AÐ M.A. ÞAR MEGI KOMA FYRIR ÖRYGGISHLIÐI OG HLIBBYGGINGU EF ÁSTÆÐA ER TIL.

LÓÐIN VALHALLABRAUT 868 VERÐUR AFGIRT EINS OG SÝNT ER Á TEIKNINGU OG VÖKTUÐ. ADGANGI AÐ SVÆÐINU VERÐUR STJÓRNAD FRÁ VAKTHLIÐINU.

BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

EINUNGIS ÞJÓNUSTUÖKUT/ÆKI OG SAMÞYKKTIR BYRGJAR GAGNAVERSINS HAFU AKSTURADGANG INN Á SVÆÐINU SJÁLFU. GESTIR OG STARFSMENN MUNU LEGGJA Á SKILGREINDUM BILASTÆÐUM INNAN LÓÐAR. ADGÖNGUSTÝRING ER FYRIR GANGANDI OG AKANDI INN Á LÓÐINA.

UMHVERFIS FLEST HÚS ER AMK. 6M BELTI AKSTURSSVÆDIS SEM GAGNAST ÞJÓNUSTUBIFREIÐUM VEGNA VIÐHALDS OG SEM BJÖRGUNARSVÆÐI SLÖKKVILIDS.

BYGGDARMYNSTUR

ENGAR BYGGINGAR Á REITNUM FALLA UNDIR FRÍÐUN BYGGINGA SAMKV/EMT ÞJÓDMINJALÖGUM. GAGNAVER ER RÖÐ GAGNAGEYMSLUSALA, ÁSAMT RAFMAGNS- OG LJÓSLAIDARARYMUM, AÐSTÖÐU FYRIR MÓTTÖKU TÖLVUBÚNAÐAR OG UPPSETNINGU Á HONUM AUK RÝMA OG KERFA LOFTRÆSTI- OG KÆLIBÚNAÐAR. OFTAST ER GERT RÁÐ FYRIR SKRIFSTOFUHLUTA Í BYGGINGUM, EN MBLÆGAR SKRIFSTOFUR ERU Í #868 OG #869. GAGNAVERSBYGGINGAR GETA VERID ALLT AÐ 3 HÆÐIR AÐ HLUTA EFTIR TÆKNIBÚNAÐI.

Á BYGGINGAREITUM ER HEIMILD FYRIR TÆKNIRÝMUM Á ÞAKI, ALLT AÐ 3.5M YFIR HÁM. ÞAKHÆÐ. Á 301 ER TIL VIÐBÓTAR HEIMILD TIL AÐ HÆKKA HLJÓÐVEGG Á NORDURHLIÐ HÚSSINS 1.0M UMFRAM HEIMILD TÆKNIRÝMA TIL AÐ SKERMA AF HLJÓÐ.

UPPBYGGING SVÆDISINS VERÐUR Í ÁFÖNGUM SEM TRYGGIR RÝMI VEGNA AÐGENGIS OG UMSYSLU Á UPPBYGGINGARTÍMA.

HLJÓÐVIST

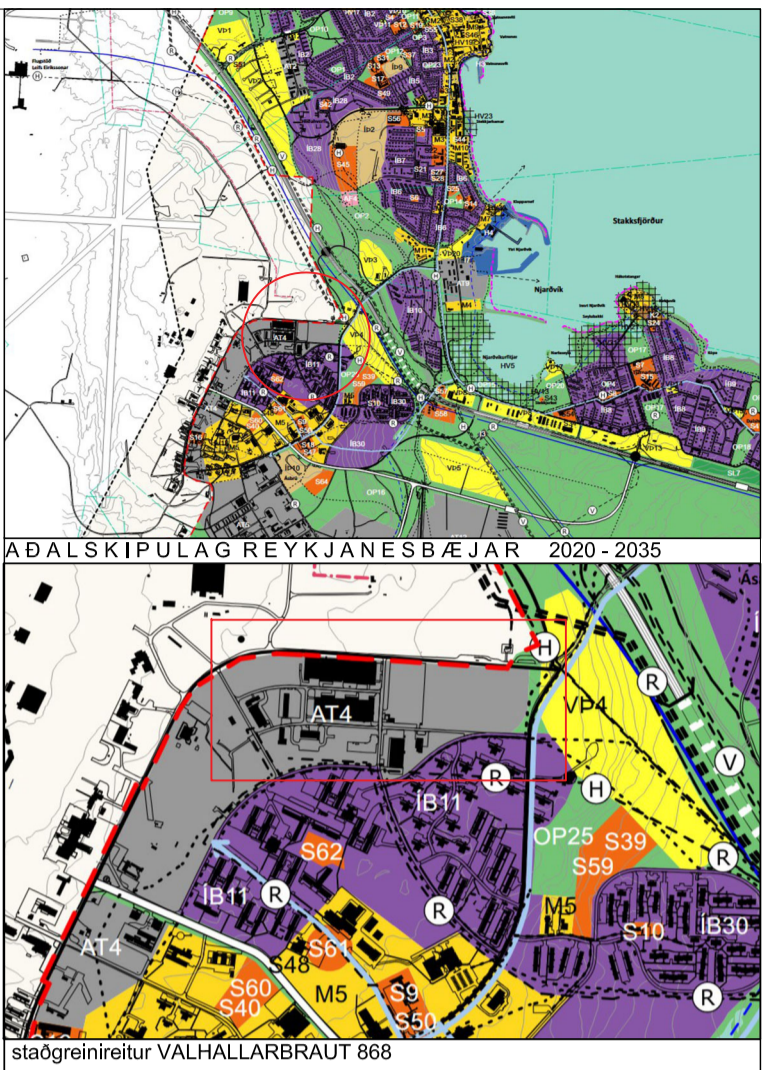
GERÐ ER KRAFA UM AÐ HLJÓDMENGNUM FRÁ ALLRI STARFSEMI GAGNAVERSINS SÉ INNAN REGLUGERÐARMARKA GAGNVRT ADLIGGJANDI BYGGÐ. HEIMILD ER FYRIR HLJÓDMÖNUM OG HLJÓÐSKERMUM SUNNAN 301 OG 401 Í ÞEIM TILGANGI.

BYGGÐ OG TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

BYGGINGARMAGNI MUN MINNKA VIÐ ÞESSA BREYTINGU. SBR. SKILMÁLATÖFLU. FYRIRHUGUÐ UPPBYGGING ER SÝND Á SKÝRINGARUPPDRAETTI OG ENDURSPGLAST Í SKILMÁLATÖFLU.

HÁSPENNULAGNIR

HELGUNARSVÆÐI HÁSPENNULAGNA ERU ÖBREYTT FRÁ FYRRA DEILISKIPULAGI.



SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK ADLIGGJANDI DEILISKIPULAGS ISAVIA
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAR SEM MÁ FJARLÆGJA
- BYGGINGARREITUR
- VEGIR OG BILASTÆÐI
- LÓÐAMÖRK OG HNITA NR.
- GIRÐINGAR m.a. Flugvallargirðing
- TK KÓTI TÆKNIRÝMA Á ÞAKI
- STÆRD BYGGINGAREITAR
- GK HÆDAKÓTI LANDS
- Z SPENNISTÖÐ Á B.REIT
- (201) BYGGINGARREITANÚMUR
- ADKOMA AÐ LÓÐ
- + HNITAKERFI SVÆDIS
- AS # 132 KV HÁSPENNULINUR
- AV AFVÖTUNARRÁS

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

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

BREYTINGAR.



T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
VALHALLABRAUT 868
Breyting á deiliskipulagi
Reykjanesbæ / Keflavíkflugvelli

VERK
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR
Greinargerð, skilmálatafla og grunnmyndir

MÁL: 1:2000 / A1	DAGS: 31.03.2026
HANNAÐ: HE	TEIKNAD: HE
YFIRFARID: ISF	
VERKNUMER: 639-908	FL. TEIKNANGAMER: 04
	0.1-10
SAMB.	

Öll ritnið og öflr teikninga, að hluta eða heild, er höfð samþykkt höfundas, skv. ákvæðum höfundalaga.