



REYKJANESBÆR

FERJUTRÖÐ 2060-2064
ATHAFNASVÆÐI AT5
ÁSBRÚ

TILLAGA AF DEILISKIPULAGI
GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG
BYGGINGARSKILMÁLUM OG
UMHVERFISSKÝRSLA

Samþykktir	2
1. Forsendur	3
1.1 Almennt	3
1.2 Skipulagssvæði	3
1.3 Athafnasvæðið	4
1.4 Starfs- og rekstrarleyfi	4
1.5 Skipulagsleg staða	4
1.6 Gögn deiliskipulags	5
1.7 Minjar	5
2 Deiliskipulag	5
2.1 Lóðin	5
2.2 Byggingarreitur	5
2.3 Aðkoma	5
2.4 Veitur og sorp	6
2.5 Girðing	6
2.6 Lýsing	6
3 Byggingarskilmálar	6
3.1 Almennt	6
3.2 Byggingarreitur	6
3.3 Hönnun og uppdrættir	7
3.4 Mæliblöð	7
3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar	7
3.6 Frágangur lóðar	8
4 Umhverfisskýrsla	8
4.1 Áherslur og aðferðafræði	8
4.2 Áhrifaþættir	8
4.3 Umhverfisþættir	9
4.4 Niðurstaða	9

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1.mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Bæjarstjórn: Þann _____

Tillagan var auglýst frá: _____

Með athugasemdafresti til: _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild stjórnartíðinda þann: _____

Bæjarstjórinn í Reykjanesbæ

1. Forsendur

1.1 Almenn

Á lóðinni sem deiliskipulagið nær til hefur verið starfrækt iðnaðar og athafnasvæði um árabíl sbr. aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030.

Lóðin er í eigu Kadeco. Langtímaleigusamningur er um lóðina milli Kadeco og ÍAV hf.

Markmið deiliskipulagsins er að gera deiliskipulag fyrir starfsemi ÍAV hf. Á lóðinni.

Í aðalskipulagi er tilgreint sérstaklega að á reit AT5 er gert ráð fyrir rýmisfreka og hugsanlega orkufreka starfsemi sem hefur litla hættu á mengun í för með sér.

Í deiliskipulaginu er skilgreindur byggingarreitur fyrir skrifstofubyggingu og iðnaðarhús norðan við aðkomuveg að lóðinni og byggingarreitur fyrir byggingar tengdar starfsemi ÍAV hf.. Bílastæði eru afmörkuð við byggingarnar. Lýst er almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

1.2 Skipulagssvæði

Svæðið sem deiliskipulagið nær til afmarkast af lóðamörkum við Hafnarveg að sunnan og íbúabyggð að norðan. Stærð skipulagssvæðisins er 14.3 ha. sjá einnig meðfylgjandi skipulagsupprátt.



Mynd 1. afmörkun skipulagssvæðis

1.3 Athafnasvæðið

ÍAV hf. er alhliða verktakafyrirtæki. Hjá fyrirtækinu starfa um 240 starfsmenn, af þeim fjölda eru um rúmlega 100 starfsmenn á athafnasvæðinu, á svæðinu er skrifstofa, véla og tréverkstæði, færanleg malbikunar- og steypustöð.

Lóðin er í uppbyggingu sem athafnasvæði ÍAV og á henni hefur verið starfræktur iðnaður.

Núverandi byggingar ÍAV á Ferjutröð:

Rými:	Lýsing	m ²
01 0101	Starfsmannaaðstaða	162,0 m ²
02 0101	Véla/verkfærageymsla	438,4 m ²
03 0101	Véla/verkfærageymsla	1.226,2 m ²
04 0101	Skrifstofa	377,6 m ²
05 0101	Vöruskemma	308,0 m ²
	Samtals	2.512,2 m ²

Auk þess er á lóðinni rafmagnsspennistöð í eigu HS- Veitna.

1.4 Starfs- og rekstrarleyfi

Núverandi starfsemi uppfyllir skilyrði starfsleyfa:

- Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti
- Reglugerð nr. 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun.

Vöktun

Rekstraraðili athafnasvæðisins skal sinna eftirlit með starfseminni og skrá á allan hátt upplýsingar um meðal annars:

- Öll mengunaróhöpp og atvik er varða mengun og mengunarvarnir fyrirtækisins.
- Skrá skal allar breytingar sem gerðar eru á byggingum, frárennislögnum og mengunarvarnabúnað.

1.5 Skipulagsleg staða

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-2030 er tilgreint sérstaklega að á reit AT5 er gert ráð fyrir rýmisfreka og hugsanlega orkufreka starfsemi sem hefur litla hættu á mengun í för með sér. Af þeim sökum er það mat rekstraraðila að allar meginforsendur liggi fyrir í aðalskipulagi og því er fallið frá að gera lýsingu fyrir deiliskipulagið, enda er verið að setja fram deiliskipulag um starfsemi sem staðið hefur á þessari lóð í áratugi.

Meginmarkmið fyrir athafnasvæði aðalskipulagsins eru:

- Að auka framboð og fjölbreytileika starfa í sveitarfélaginu.
- Að auka hlut vel launaðra starfa í sveitarfélaginu.
- Að byggja upp atvinnustarfsemi í tengslum við alþjóðlegan flugvöll.
- Að styðja við iðnaðaruppbyggingu í Helguvík.
- Að byggja upp þjónustu á sviði menntunar.
- Að nýta lykilstaðsetningu Reykjanesbæjar fyrir uppbyggingu verslunar- og þjónustu
- Að styrkja núverandi verslun og þjónustu

1.6 Gögn deiliskipulags

Í eftirtöldum gögnum fyrir Athafnasvæðið á Ferjutröð 2060-2064 er:

- Greinargerð með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrslu.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 á A1.

1.7 Minjar

Samkvæmt Fornleyfaskrá Reykjanesbæjar 2008 eru engar fornminjar á skipulagssvæðinu, svæðið er eldra iðnaðarsvæði.

Fornminjar:

Verði vart við fornminjar við framkvæmdir á lóð skal stöðva allar framkvæmdir og hafa samráð við Minjastofnun Íslands og fylgja eftir öllum þeim tilmælum sem sú stofnun leggur fyrir skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012

2 Deiliskipulag

Lóðin er í uppbyggingu sem athafnasvæði ÍAV og á henni hefur verið starfræktur iðnaður. Skv. greinargerð aðalskipulags Reykjanesbæjar 2015 - 2030 þ.e. kafla 4.1 í lið AT5 er gert ráð fyrir rýmisfreka og hugsanlega orkufreka starfsemi sem hefur litla hættu á mengun í för með sér. Gert er ráð fyrir 1 - 3 hæða byggingum.

2.1 Lóðin

Á skipulagsupprætti eru lóðamörk sýnd og stærð lóðar skráð. Upplýsingarnar eru til viðmiðunar, gerð er grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Ein lóð er skilgreind í deiliskipulaginu. Stærð lóðarinnar er 14,3 ha

2.2 Byggingarreitir

Á upprætti er sýndur byggingarreitur, mannvirki skulu byggð innan hans.

Núverandi byggingar ásamt stækkunarmöguleikum er innan byggingarreits. Staðsetning Mannvirkja er frjáls innan byggingarreits. Heimilt er að hafa gáma eftir þörfum í tengslum við starfsemina innan byggingarreits, gera skal grein fyrir staðsetningu þeirra á aðaluppráttum með umsókn byggingarleyfa.

2.3 Aðkoma

Vegir

Aðkomuvegur að lóð er frá Ferjutröð. Komi til framkvæmda til frekari uppbyggingar á lóðinni, á núverandi vegur að duga en bæta þarf við afleggjara af aðkomuvegi á lóðinni að fyrirhugðu framkvæmdasvæði. Nýir afleggjarar á lóðinni verða skilgreindir á uppráttum samhliða umsóknum um byggingarleyfi.

Bílastæði

Við skráningu bílastæða á lóð á uppráttum skal fara eftir skipulagslögum og lögum um mannvirki.

- Til viðmiðunar skal fjöldi bílastæða á lóð vera:
- Eitt bílastæði á hverja 35m² fyrir skrifstofuhúsnæði.
- Eitt bílastæði á hverja 100m² fyrir vörugeymslu.

- Eitt bílastæði á hverja 50m² fyrir önnur hús.

2.4 Veitur og sorp

Rafmagn

HS Veitur sér svæðinu fyrir rafmagn. Á skipulagssvæðinu er spennistöð rafdreifikerfis.

Kvaðir um veitur skal koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

Vatn

HS Veitur sér svæðinu fyrir heitu og köldu vatni. Ferskt neysluvatn er veitt á skipulagssvæðinu, til samræmis við lög og reglugerðir sem við eiga.

Fráveita

Fráveita er tengd fráveitukerfi Reykjanesbæjar, til samræmis við lög og reglugerðir sem við eiga.

Sorpgeymsla

Við allar byggingar skal vera sorpgeymsla og aðstaða til sorpflokkunar í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012

2.5 Girðing

Girða má af athafnasvæðið með allt að tveggja metra hárrí girðingu.

2.6 Lýsing

Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð. Lýsing skal ekki valda óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Fylgja skal eftir íslenskum stöðlum utanhússlýsing ÍST EN 12464-2

3 Byggingarskilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulagið. Öll sú starfsemi sem um ræðir er starfsleyfisskyld.

3.2 Byggingarreitur

Innan byggingarreits er heimilt að byggja mannvirki tengd starfsemi ÍAV, líkt og fyrir er á svæðinu. Gert er ráð fyrir að allar byggingar sem þegar standa á skipulagssvæðinu verði áfram. Heimilt er að endurbyggja núverandi byggingar að hluta eða öllu leiti innan byggingarreits.

Hæð nýrra bygginga og viðbygginga skal vera að hámarki 12,0 m yfir aðalgólfi og útlit skal vera í samræmi við núverandi byggingar á svæðinu.

Hámarks fjöldi hæða bygginga eru þrjár hæðir.

Útreikningar á leyfilegu byggingarmagni á skipulagsvæði

- Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóðinni 0,5
- Stærð lóðar 146.357 m²
- Núverandi byggingarmagn 2.512,2 m²
- Leyfilegt byggingarmagn 73.178,5m²

Lóð og nýtingarhlutfall

Lóðin er eins og fyrr segir 14.3 ha eða 146.357m² Lóðin er hnitsett og er hnitaskrá sett inná lóðarblöð.

Núverandi og ný mannvirki

Mannvirkin á lóð eru stálgrindarhús með áklæðningu og timburhús. Við endurnýjun á núverandi húsum skal gæta samræmis milli nýrra bygginga og eldri bygginga þ.m.t. á útliti, þakformi, lita- og efnisvals o.s.frv. Mænisstefna bygginga er frjáls.

Á aðalupprætti skal koma fram ákvæði sem tilgreind eru í 4.3.1. gr. kafla 4.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þ.m.t.:

- Allar hæðartölur bæði á landi, við hús og á húsum.
- Lóðarmörk.
- Bílastæði.
- Girðingar.

3.3 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðalupprættum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

3.4 Mæliblöð

Á mæli- og hæðarblöðum kemur meðal annars fram:

- Stærð lóðar.
- Lóðarmörk.
- Byggingarreitur.
- Fjöldi bílastæða.
- Götuhæðir við lóðarmörk.
- Kvaðir skv. hæðum og gólfhæðum svo sem:
 - a) Mesta hæð á þaki.
 - b) Mænishæð.
 - c) Staðsetning og hæðir allra sjáanlegra lagna, má þar nefna frárennsli og vatnslagla

3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð (112/2012)

3.6 Frágangur lóðar

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi skal sjálfur sjá um framkvæmdir og frágang á lóðinni, einnig ber hann ábyrgð á að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Meðfram opnum svæðum við lóð skal lóðarhafi ganga frá lóð sinni í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum, lóðarhafi skal bera allan kostnað af því.

Kvaðir og skyldur lóðarhafa:

- Óheimilt er að moka eða ryðja umfram jarðvegi út fyrir heimiluð lóðarmörk sem myndast vegna framkvæmda.
- Ekki skal raska meira landi við byggingaframkvæmdir en nauðsynlegt er vegna þeirra framkvæmdar.
- Með góðri ásýnd lóðar skal lóðarhafi ganga þannig frá lóð sinni að sómi sé sýndur af.
- Frágangur á sameiginlegum lóðarmörkum skal vera í samráði nágranna.
- Öllum gögnum af lóðarfrágangi t.d. frágangi á jarðvegsmána, girðinga, skilti og trjágróður sem og byggingarnefndarteikningum skal skila inn til leyfishafa til samþykktar.

4 Umhverfisskýrsla

Tilgangur umhverfisskýrslu er að greina frá öllum þeim helstu mögulegum umhverfisáhrifum sem framkvæmd þessi nær til og er líkleg til að hafa áhrif á umhverfið. Einnig er reynt að geta til um það hvort áhrif framkvæmdarinnar geti orðið veruleg m.t.t. laga nr. 105/2006 um mat á umhverfisáhrifum áætlana.

Í 1. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 í markmiðum þeirra kemur meðal annars fram að stuðla að sjálfbærri þróun, draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og stuðla að því að við gerð framkvæmda- og skipulagsáætlana sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.

Við gerð deiliskipulagstillöguna var markmiðið með matsvinnunni að sýna fram á að litið hafi verið til helstu afleiðinga vegna hennar fyrir umhverfið. Matsvinna var unnin samhliða með deiliskipulagsvinnu.

4.1 Áherslur og aðferðafræði

Í vinnu á deiliskipulaginu var skoðað hvað væri æskilegt að skoða m.t.t. umhverfisáhrifa og hvaða umhverfisþættir og viðmið yrðu lögð til grundvallar við mat á umhverfisáhrifum.

Umhverfisskýrslan er unnin í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 og leiðbeiningar Skipulagsstofnunar.

4.2 Áhrifaþættir

Áhrifaþættir sem taldir eru að geta valdið umhverfisáhrifum.

Aukið frárennsli:

Fjölgun bygginga ÍAV á athafnasvæðinu, s.s. vélaverkstæði, trémiðja, vöruskemma, skrifstofa og færanleg malbikunarstöð.

4.3 Umhverfisþættir

Umhverfisþættir eru þeir þættir sem sjónum er beint að við umhverfismat deiliskipulagsins.

Í umhverfisskýrslu deiliskipulagsins eru eftirfarandi umhverfisþættir metnir m.t.t. umhverfisáhrifa:

Mengun

Í aðalskipulagi er svæðið tilgreint fyrir rýmisfreka og hugsanlega orkufreka starfsemi sem hefur litla hættu á mengun í för með sér. Helsta hættu á mengunaróhappi er t.d. rof á frárennsli mannvirkja og olíuleki, í starfsleyfi heilbrigðiseftirlits, vinnueftirlits og leyfisveitanda er tekið á slíkum þáttum. Lóðarhafa sinnir einnig vöktun á sinni eigin starfsemi til að fyrirbyggjandi óhöpp af slíku tagi.

Landslag/ sjónræn áhrif

Landslag á deiliskipulagssvæðinu og næsta nágrenni er að hluta til lyngmóar, mishæðótt og óræktað land. Norðan og austan megin af lóðinni er íbúðabyggð. Núverandi starfsemi á lóðinni verður látin falla sem best að núverandi ásýnd. Mannvirki á svæðinu í dag og í framtíðinni eru frekar lágreist og vegna landfræðilegra aðstæðna og ekki áberandi frá nálægum svæðum, byggð eða útivistarsvæðum og eru áhrif á landslag og ásýnd því staðbundin að mestu. Þó verður að taka tilliti til þess að svæðið er skilgreint sem svæði fyrir iðnaðar og athafnasvæði í aðalskipulagi.

Ekki er ástæða til að gera sérstakt umhverfismat þar sem starfsemi, notkunflokkur og hæð húsanna fellur innan aðalskipulags.

Ef framkvæmd á svæðinu hefur umtalsverð umhverfisáhrif ber framkvæmdaraðila að tilkynna það til skipulagsstofnunar og fá úr því skorið hvort framkvæmdin þurfi að fara í umhverfismat.

4.4 Niðurstaða

Niðurstaða umhverfisskýrslu hefur ekki í för með sér veruleg áhrif á umhverfið. Núverandi rekstraraðili hefur um árabil haldið til starfsemi á lóðinni með starfsleyfi frá leyfisveitanda.

Stefna umráðanda lóðarinnar er að byggja svæðið upp með fyrirmyndar hætti, áform umráðanda er að skapa eina heildstæða sýn á þá atvinnustarfsemi sem fyrirtækið býður uppá, þau áhrif eru talin jákvæð fyrir atvinnulíf á Suðurnesjum.