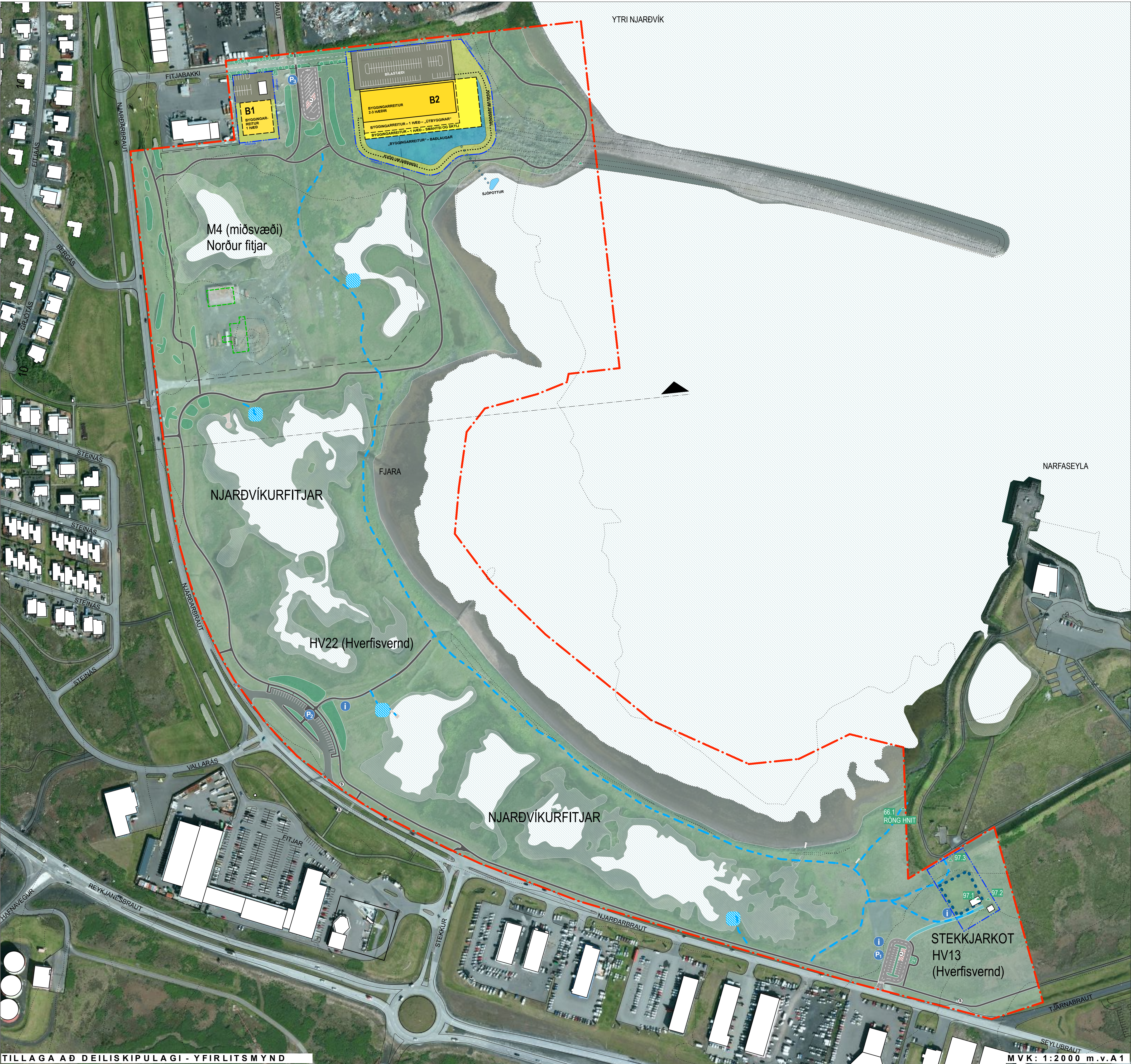
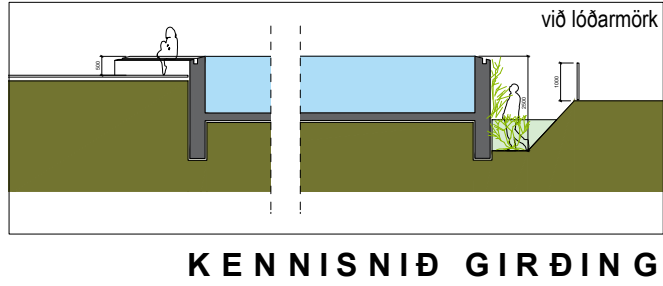
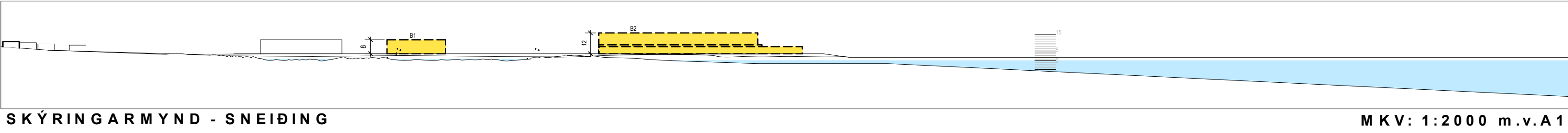




GILDANDI DEILISKIPULAG
NORÐUR FITJA
FELLUR ÚR GILDI

GREINARGERÐ

DEILISKIPULAGSSVÆÐI
Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 29 ha að stærð og afmarkast af lóðum við Fitjabakka og Fitjabraut til norðurs, strandinu til austurs, Njarðarbraut til vesturs og suðurs og Víkingaheimum til suð-austurs.

GILDANDI DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag sem nær yfir hlut af fitjasvæðinu, nánar tiltekið svæðið Norður Fitjar og var samþykkt þann 20.mai 2008. Að auki er í gildi deiliskipulag Fitjabraut-Fitjabakki, sem fellur um atvinnulóðir norðan við Fitjarnar. Ekki er til deiliskipulag fyrir Fitjar sjálfar og svæðið við Stekkjarkot. Í ljósi breyttrar áherslu í aðalskipulagi er sett fram nýtt deiliskipulag.

GÖGN DEILISKIPULAGSTILLÖGU
Nýtt deiliskipulag er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagssupplærðum. Deiliskipulagssupplærður er í mælikvarða 1:2000, gildandi deiliskipulag er sýnt í 1:3000. Deiliskipulagssupplærður fylgir umhverfiskýrsla, gerð af VSO, dags. 31.08.2021.

FORSENDUR / LANDNOTKUN
Á gildandi aðalskipulagi Reykjaneshæjar er svæðinu skipt í mismunandi hluta með mismunandi skilgreiningu og notkun.
Nýrsti hlutinn innan deiliskipulagsmarka við Fitjabakka er skilgreint sem athafnasvæði "AT09 Fitjar", sunnan við það svæði liggur miðsvæði „M4 - Fitjar“, þar fyrir sunnan er hverfisverndarsvæði „HV22 - Fitjar og leirur í Njarðvíkinni“ og í suðurenda er hverfisverndarsvæði „HV13“ Stekkjarkot”.
Í greinargerð aðalskipulags segir um þessi svæði:
-“AT09 Fitjar: [...]Vö deiliskipulagningu þarf að gera ráð fyrir aðgerðum vegna mögulegra áhrifa af hækkaðri sjávarstöðu. Hönnun húsa og annarra mannvirka og frágangur verði vandaður og kveðið á um samræmi í lita- og efnisvali við deiliskipulagsgerð. Miða skal við 2 – 4 hæða byggð.”
-“M4 Fitjar”: Gert er ráð fyrir að blönduð landnotkun verði í þessum kjarna, s.s. skrifstofur, verslanir og þjónusta [...] Uppbygging á M4 skal taka mið að Njarðvíkurflötum sem eru hverfisverndaðar.
-“HV22 Fitjar og leirur í Njarðvíkinni: Útivistarperla í mörð byggð sem setur stærkan svip á umhverfi sitt. Tryggja þarf að mannvirkjagerð í umhverfi taki mið af nánd við svæðið [...] Hverfisverndin er komið á vegna leirunnar, sem nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga, og fjölskrúðugs fuglalífs.”
-“HV13 Stekkjarkot. Bæjarústir og brunnur vestast í Tjarnarhverfi við Seylur.” Tilgátuhús um þurrabúð til forna og í umsjón Minjafafns Reykjaneshæjar.

MEGINATRÍÐI DEILISKIPULAGS
Markmið skipulagsins er efla lýðheilsu í nánd við náttúru, tryggja náttúruvernd og stuðla að náttúruskoðun. Svæðið er eftirsótt útivistarsvæði og ríkt af fuglalífi. Deiliskipulagstillagan sameinar uppbyggingu svæðis fyrir atvinnulíf og heilsuefingu bæjarbúa í samræmi við kröfur um náttúruvernd. Gera þarf sérstakar ráðstafanir vegna lágrar sjávarstöðu á svæðinu. Fyrirkomulag bílastæða á uppdráttum er leiðbeinandi, ekki bindandi.

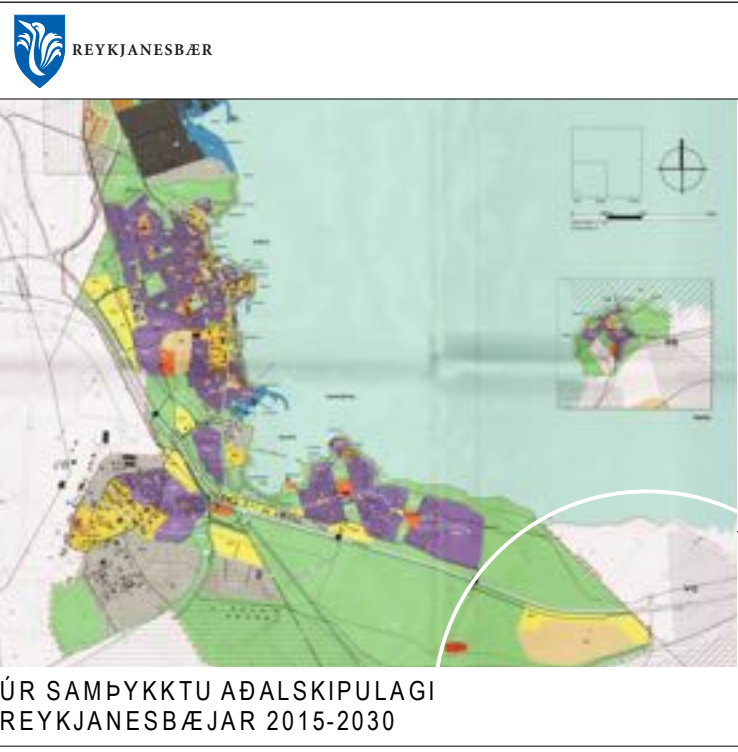
Helstu atriði sem gerð er grein fyrir í deiliskipulagstillögu eru eftirfarandi:

SVÆÐI VIÐ STEKKJARKOT
Skilgreind verður lóð undir bæjarústir Stekkjarkots og brunnninn, ca. 3000m² að stærð. Heimilt er að útbúa ný bílastæði við Njarðarbraut í suðurenda deiliskipulagssvæðis við Stekkjarkot, allt að 25 stæði (P1). Uppgefin lóðarstærð er til viðmiðunar, nákvæmar stærðir verða á mæli- og hæðarblaði sem gefið verður út. Göngustigar verða útbúnir eða núverandi slóðar skerptir og skilgreindir betur. Stigur frá bílastæði að Stekkjarkoti verður lagður bundnu slitlagi. Aðrir stigar eru óbundnir, gerðir með sandi eða mól, í átt að Fitjum og frá Stekkjarkoti í átt að Víkingaheimum.

SVÆÐI NJARÐVÍKURFITJAR OG NORÐUR FITJAR
Hverfisverndað svæði Fitjar og leirur er viðkvæmt vistkerfi og samanstendur af litlum tjörnum og votlendi sem hefur tengsl við fjöru. Sjávarfalla gættir í tjörnum sem eru ísaltr.
-Göngu- og hjólastígur liggur meðfram Njarðarbraut frá bílastæði P2 að gömlu steypustöðinni og tengist stíg meðfram ströndinni og stígum að lóðum við Fitjabakka. Göngustigar og slóðir eru milli tjarnanna og að fuglascoðunarbrygjum. Stigarnir verða gerðir ymis með sandi eða mól, úr timbri eða lagðir bundnu slitlagi eftir atvikum.
Gönguslóðir meðfram fjöruborði og á milli tjarnanna verða útfærðar þannig að þær valdi sem minnstum truflunum fyrir fugla og lífríki og raski ekki nauðsynlegu flæði milli fjöru og fitja til viðhalds vistkerfinu.
-Heimilt er að koma fyrir fuglascoðunarbrygjum á fjörum stöðum við fitjarnar. Staðsetning byggingarrita fyrir fuglascoðunarhús er merkt á uppdrætti. Skoðunarbrygi eiga að vera útfærð þannig að fuglascoðari trufli ekki fuglalífið. Þau skulu vera lágreist og gerð úr jarðlitum efnum, t.d. timbri eða torfi og heimilt skal að skýla stígum að þeim, næst byggingum með veggjum sem falla vel að umhverfinu til að sem minnst beri á þeim.
-Endurgerð/endurheimt nýrsta hluta fitjasvæðis. Ummerki um steypustöðina verða fjarlægð og skipt um jarðveg á því svæði sem hefur verið raskað og búið í haginn fyrir endurheimt fitjanna. Hjóðmanir verði gerðar meðfram Njarðarbraut til að skerma umferðina frá endurgerðu fitjunum.

SVÆÐIÐ VIÐ FITJABAKKA
Tvær atvinnulóðir eru skilgreindar sunnan við Fitjabakka:
-Fitjabakki 6, næst þjónustuhúsi á horni Njarðarbrautar og Fitjabakka. Lóðin er 2.800m² að stærð skv. skýringu í Þróðskrá. Nýtingarhlutfallið er 0,4, byggingaheimild innan byggingarheims B1, einnar hæðar hús með rýrtalegu milliþöfn að hluta, húshæð 5-6m yfir gólfleti jarðhæðar. Heimilt er að byggja steinsteypt- eða stálgrindarhús.
Bílastæðum vegna starfsemi á lóðinni skal koma fyrir innan hennar í samræmi við fyrirlöguð starfsemi, fjöldi rahleðslustæða skv. gildandi byggingarreglugerð, 6.8.1 gr.
-Atvinnulóð er skilgreind fyrir þjónustuhús við austurenda Fitjabakka, lóðarstærð er 16.200m² og nýtingarhlutfall 0.65. Byggingaheimild innan reits B2 til að byggja heilsuræktarstöð með veitingasal og hóteli, heimild fyrir baðlaug utanhúss og „fjörupotti“ utan lóðar. Tenging við stíga sem liggja um Njarðvíkurfitjar.
Byggingarritur B2 er fráfiskur. Á innsta hluta reitsins er heimilt að byggja 2-4 hæðir, hámarks hæð samtals allt að 12m. Næst honum er reitur með heimild fyrir 1 hæð allt að 5m hámarks hæð. Útar er reitur þar sem heimilt er að byggja stakstæð smáhús og skýli, allt að 4m hámarks hæð. Ysti er aukendur „byggingarritur baðlóns“, þar heimilt að koma slíku fyrir.
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 – samantar kennisnið. Umbúnaður baðlóns og sjóþotts skal gera þannig úr garði að vistkerfið verði ekki fyrir skáða vegna leka eða mengunar frá þeim. Aðgangur að sjóþotti er heimilt í gegnum hlið 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 rahleðslustæðum 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 fyrirælum Reykjaneshæjar um aðgerðir vegna hækkaðri sjávarstöðu.

Á milli lóðanna sunnan við Fitjabakka er heimilt að útbúa allt að 20 bílastæði – P3 – og göngustíga, gátt að útivistarsvæðinu á fitjum. Landslag verði mótað í kringum bílastæði með lágum grasivöxnum jarðvegsmönnum.



SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK ELÐRA DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- GRÖIÐ LAND
- TRJÁBÆÐ / GRÖÐUR
- FJARA
- FITJAR / TJARNIR
- SVÆÐI: FUGLASCOÐUN - FUGLASCOÐUNARHÚS
- BYGGINGARREITIR
- HLADNIR VEGGIR
- DEMI UM BYGGINGU
- BÍLASTÆÐAREITIR
- GÖNGU SLÓÐAR
- AFLOÐG ÚTRÁS FRÁ VARNARLEIÐSSVÆÐI
- GÖTUR / AKFÆRIR VEGIR
- HÚS - TIL NIBURRIFS
- NÝR LJÓÐVEGUR OG BRÝR, HÖNNUNARSVÆÐI
- FORNMJARNAR
- SORPGERÐI
- FRÁGENDIG YFIRBORÐ
- LEIÐ MEÐ BUNDNU SLITLAGI
- AKFÆR STÍGUR MEÐ BUNDNU SLITLAGI
- BRÝGGJA
- DEMI UM HLEÐSLUSTÆÐI RAFFÍLA
- ADALBÍLASTÆÐI
- DEMI UM BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFIAHLADA
- UPPLÝSINGASKILTÍ
- BÍLASTÆÐI + NR.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Umhverfis- og skipulagsnefnd þann 20

og í

Bæjarstjórn þann 20

Tillagan var auglýst frá 20 með

athugasemdafrest til 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-eld Stjórntíðinda þann 20

FITJAR REYKJANESBÆ	
DEILISKIPULAG	
YFIRLITSMYND	DEILISKIPULAGSUPPLÆTTUR
Bygging	Tekn.nr.: D - 01
Dagsetning: 31.08.2021	Mkv.: 1:2000 Á A1
Verkt.: 1910062	Tekn. BKUDM Yst. SK
Aukstjórktor Lougsvægi 164 ehf. 105 Reykjavík s. 530-8100, f. 530-8101, kt. 560 496 2739 glomsk@glomskinn.is, www.glomskinn.is	