

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - FLUGVELLIR OG SMÍÐJUVELLIR REYKJANESBÆR



GILDANDI DEILISKIPULAG M 1:2000

Í gildi er deiliskipulag Flugvellir Reykjanessbær svæði Vp2 sem samþykkt var í Umhverfis- og skipulagsráði Reykjanessbæjar þann 11.10.2016 og í Bæjarstjórn Reykjanessbæjar þann 01.11. 2016.

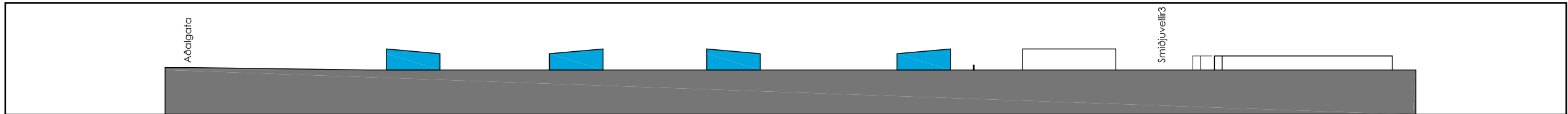
Deiliskipulagsuppráttur/breyting þessi varðar lóðina Smíðjuvellir 3, sem er staðsett innan svæðis Vp2 á aðalskipulagi Reykjanessbæjar. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina og aðliggjandi iðnaðarsvæði við við lóðavelli. Í gildi er lóðarblað frá Verkfræðistofu Suðurnesja dagsett 28.09.2006. Uppdráttur/breyting þessi er gerð til að koma til móts við byggingaráform lóðarhafa og tekur til stækkunar á lóð til austurs ásamt breytingum á byggingareit innan lóðar. Á svæði Vp2 er í gildi deiliskipulag fyrir "Flugvelli" en það deiliskipulag nær ekki yfir lóðina Smíðjuvelli 3. Áherslur í deiliskipulagi fyrir Flugvelli eru hafðar til hljóðsjónar varðandi hæðir og byggingarmagn á lóðinni Smíðjuvellir 3. Í aðalskipulagi Reykjanessbæjar 2015-2030 segir grein 4.4.1 um skipulagssvæðið: „Vp2 Sunnan Aðalgötu. Á verslunar og þjónustusvæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir skrifstofubyggingum, rýmisflekum verslunum og þjónustubyggingum m.a. til að þjónusta starfsemi í tengslum við flugvöllinn og ferðaþjónustu. Góð staðsetning er m.t.t. samgangna og tenginga við þéttbýlið, byggð allt að 4 hæðir þar sem aðstæður leyfa. Huga þarf vel að ásynd bygginga. Svæðið er áberandi fyrir þá sem leið eiga um og með fyrstu byggingum sem ferðamenn sjá við komu til landsins.Taka þarf tillit til íbúðabygginga austan verslunar og þjónustubygginga s.s. hvað varðar hæð bygginga.

GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGI - SMÍÐJUVELLIR

Smíðjuvellir 3:
Tillagan fellur vel að markmiðum í aðalskipulagi. Byggingarárform lóðarhafa miðast við að á lóðinni rísi húsnæði sem rúmað getur f.t.d. aðstöðu fyrir minni og eða sérhæfð ferðaþjónustufyrirtæki. Gerð verður krata um snyrtilega umgengni innan lóðarinnar.

Tillagan gerir ráð fyrir að byggingar innan lóðarinnar séu innan byggingarreita. Kennisnið á uppdrætti þessum sýnir mestu hæðir bygginga innan lóðar. Nýtingarhlutfall innan lóðar sé að hámarki allt að 0.35. Stærð lóðar fyrir lóðarstækkun samkvæmt mælingu á hnitsettum uppdrætti er 8.925 m². Stækkun lóðar nemur 968 m². Heildarstærð lóðar eftir breytingu 9.894 m². Byggingarmagn á lóð verði að hámarki 3.463 m².

Byggingarskilmálar:
Hæð bygginga skal vera allt að 6m. Mænistefna er tilgreind á uppdrætti.



SNEIÐING C-C M 1:2000

Bilastæði skulu almennt vera í samræmi við það sem fram kemur á uppdrætti þessum. Að lágmarki skal eitt bilastæði fylgja hverju geymslubili. Heimilt verði að bæta við allt að 30 bilastæðum innan lóðar sem verði ráðstafað af húsfélagi í sameign allra eignahluta innan lóðarinnar. Öll málefni er varða umgengni og rekstur á lóð og umhverfi verði stýrt af húsfélagi sem verði í sameign alla eignarhluta innan lóðarinnar.

- Kvaðir:**
- Gerð er kvöð um snyrtilega ásynd bygginga að aðliggjandi íbúðarsvæði.
 - Gerð er kvöð um snyrtilega umgengni innan lóðarinnar.
 - Gerð er kvöð um að lýsing innan lóðarinnar sé útfærð með hljóðsjón af nálægð við íbúðarsvæðið.
 - Gerð er kvöð um lagnaleið í Suð-Vestur horni lóðarinnar. Núverandi jarðstrengur er sýndur á uppdrættinum.

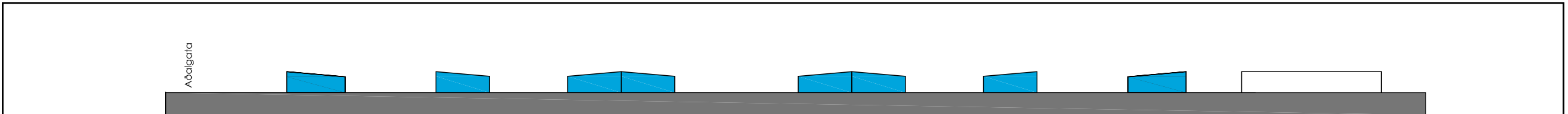


TILLAGA AÐ BREYTTU Á DEILISKIPULAGI M 1:2000

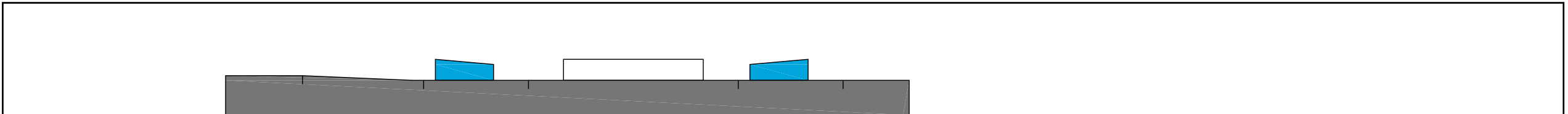
GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - FLUGVELLIR
Breytingar eru eftirfarandi:

- Flugvellir 23:**
- Lóðin er stækkuð til austurs yfir svæði sem áður var ætlað aðstöðu til að leggja bifreiðum. Lóðin er nú 4.063 m² en verður eftir stækkun 7.680 m².
 - Komið er fyrir inn- og útakstri af stækkaðri lóð við Flugvelli.
 - Staðsetning bilastæðareita á lóð eru leiðbeinandi.
 - Nýtingarhlutfalli er breytt og verður eftir breytingu 0.3.
 - Byggingareitur er færður um 25 m til norðausturs.
 - Svæði ætlað fyrir geymslu á bifreiðum er fært til norðvesturs , inn á lóð sem áður var undir grendargáma.
 - Skilgreindir eru nýir byggingareitir á lóð fyrir eldsneytisdælur og búnað fyrir rafhleðslu bifreiða.
 - Sýndar eru tvær staðsetningar fyrir skiltastanda. S1 með hámarkshæð skiltis 4.0 m og S2 með hámarkshæð skiltis 7.0 m. Hæð skiltastanda er miðuð við jarðvegs-yfirborð.
 - Heimilt er að koma fyrir búnaði á lóð undir hleðslustöðvar, rafmagnstöflu og hleðslutöflu. Hámarkshæð á rafmagnstöflu/hleðslutöflu er 2.7 m og á hleðslustöðuvum er 2.0 m m.v.jarðvegsyfirborð.

Skilgreindur er **byggingareitur ofanjarðar (B-1)** fyrir mannvirkni og tækjabúnað sem eru ofanjarðar. Þau mannvirkni sem gert er ráð fyrir að rísi innan þess reits eru m.a.: eldsneytisáflýngarstöð með eldsneytisdælum til almenninga, fyrir lóðarhafa og rekstraaðila, ásamt tæknirými fyrir dælubúnað og loftunarrör. Um er að ræða



SNEIÐING A-A M 1:2000



SNEIÐING B-B M 1:2000

hefðbundin dælubúnað. Ekki er gert ráð fyrir skyggni yfir dælum.

Hámarkshæð á umgjörð/ramma á eldsneytisáflýngarstöð er 4.0 m. Hámarkshæð á loftunarröri fyrir olluskilju er allt 3.5 m á hæð. Hámarkshæð á búnaði við dælingu er 3.0 m. Hámarkshæð á tæknirými er 1.5 m m.v. jarðvegsyfirborð. Skilgreindur er **byggingareitur neðanjarðar (B-2)** fyrir tæknibúnað, eldsneytis-tankka, olluskiljur og geyma fyrir rúðuvökva og íblöndunarefni.

Hámarkshæðir á mannvirkjum miðað við jarðvegsyfirborð:

Hámarkshæð á húsi fyrir dreifistöð er 2.5 m.

Flugvellir 13-17:

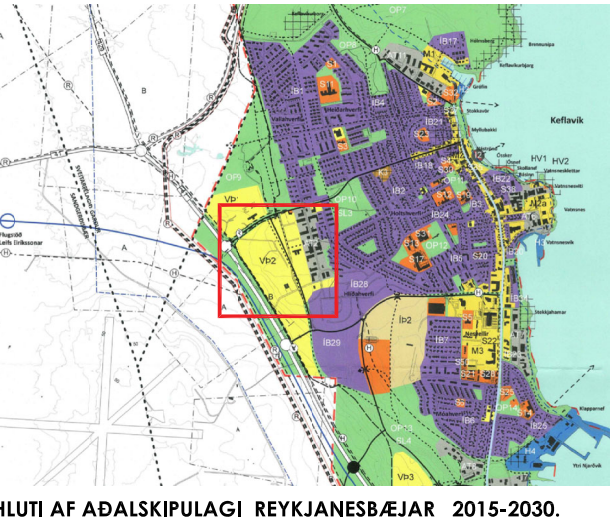
- Lóðir sameinaðar í 1 lóð með breyttum byggingareitum. Lóðarstærð 11.920 m².

Flugvellir 5-9:

- Lóðir sameinaðar í 1 lóð með breyttum byggingareitum. Lóðarstærð 12.233 m².

Grendarstöð:

Grendarstöð er færð á skilgreint svæði sem er til suðurs. Göngustígur færast upp að lóðarmörkum til austurs. Endanlegar stærðir á lóðum koma fram á útgefnum mæliblöðum. Að öðru leyti gilda áfram sömu byggingaskilmálar.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2015-2030.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á afgreiðslufundi skipulags-og byggingafullráða þann _____ 2021.

skipulagsfulltrúi Reykjanessbæjar
Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafrest til _____ 2021.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingarlima og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann _____ 2021.

- SKÝRINGAR**
- Deiliskipulagsmörk
 - Byggingareitur
 - Bundin byggingalína
 - Lóðarmörk
 - Stofnlögn HS
 - Göngu og hjólaleið
 - Reiðstígur
 - Eldri lóðarmörk
 - Mænistefna
 - Bygging vikur
 - Bilastæði
 - Spennistöð
 - Skiltastandur

BREYTING OG TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

FLUGVELLIR OG SMÍÐJUVELLIR REYKJANESBÆR - SVÆÐI VP2

dap
development architecture property
Þrastargata 11 107 Reykjavík
arkitekt@dap.is www.dap.is

verknr. 14-04 teikning [90]1.01/ A1 dags. 01.11.21