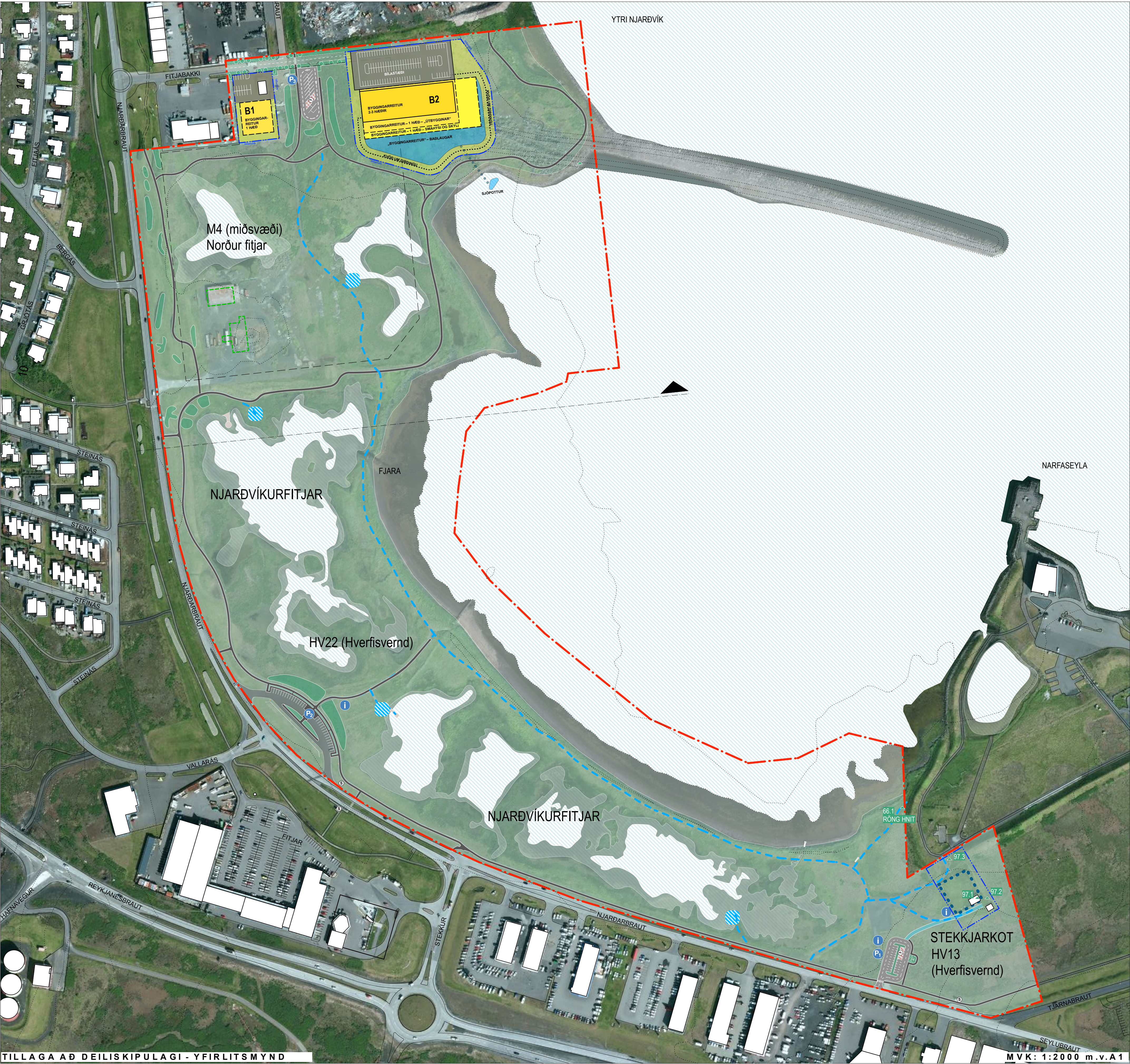
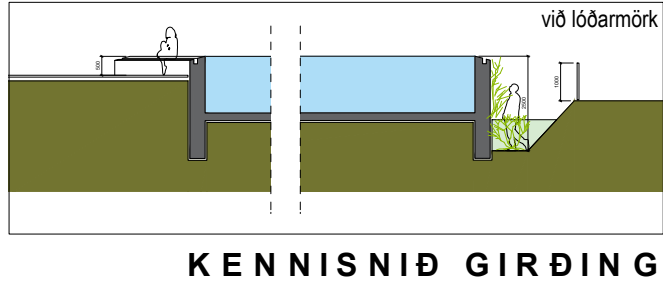
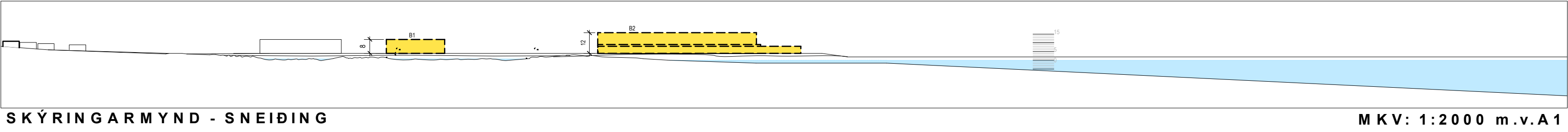




GREINARGERÐ

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.maí 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 skipulagsupplýðingum. Deiliskipulagsupplýðing er í mælikvarða 1:2000, gildandi deiliskipulag er sýnt í 1:3000. Deiliskipulagsupplýðing fylgir umhverfiskýrslu, gerð af VSO, dags. 31.08.2021.

FORSENDUR / LANDNOTKUN

Á gildandi aðalskipulagi Reykjanesbæjar 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 mannvirkja og frágangur verði vandaður og kveðið á um samræmi í lit- 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 Njarðvíkurfléttum sem eru hverfisverndar.

„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.“ Tilgáttuhús um þurrabúð til forna og í umsjón Minjasafns Reykjanesbæjar.

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. Svæðin falla 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 minnst truflunum fyrir fugla og lífríki og raski ekki nauðsynlegu flæði milli fjöru og fitja til viðhalds vistkerfins.

Heimilt er að koma fyrir fuglascoðunarbrygjum á fjörum stöðum við fitjarnar. Staðsetning byggingarrita trufi ekki fuglalífið. Þau skulu vera lágreist og gerð úr jarðlitum efnum, t.d. timbri eða torfi og heimilt skal að stjóra 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 þjónustuhúsið á horni Njarðarbrautar og Fitjabakka. Lóðin er 2.800m² að stærð skv. skýringu í Þróðskrá. Nýtingarhlutfall er 0,4, byggingarheimild innan byggingarheims B1, einnar hæðar hús með rýtarlegu 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 fyrirhugað starfsemi, fjöldi rafhæðslustæða skv. gildandi byggingarreglugerð, 6.8.1 gr.

„Atvinnulóð er skilgreind fyrir þjónustuhús við austurenda Fitjabakka, lóðarstærð er 16.200m² og nýtingarhlutfall 0,65. Byggingarheimild innan reits B2 til að byggja heilsuræktarstöð með veitingasal og hótel, heimild fyrir baðlaug utanhúss og „fjörupotti“ utan lóðar. Tenging við stíga sem liggja um Njarðvíkurfitjar.“

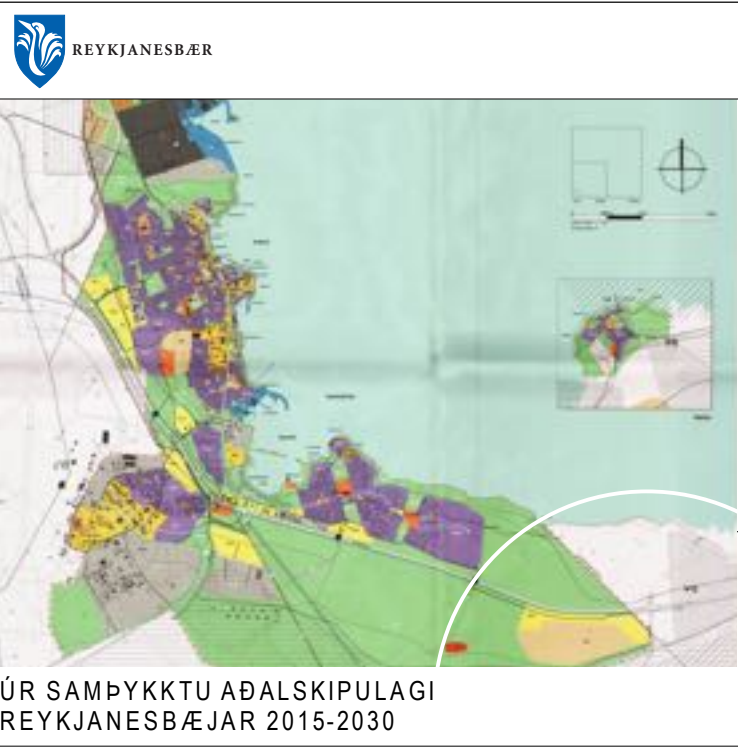
Byggingarreitir B2 er frjálsgjör. Á innsta hluta reitsins er heimilt að byggja 2-3 hæðir, hámarks hæð samtals allt að 12m. Næst honum er reitur með heimild fyrir 1 hæð allt að 5m hámarks hæð. Útar er reitur þar sem heimilt er að byggja stakstæð smáhús og skýli, allt að 4m hámarks hæð. Ysti er aukendur „byggingarreitir 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 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 skæða 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 vöðgandi hátt.

Bílastæðum vegna starfsemi á lóðinni skal koma fyrir innan hennar. Heimild fyrir allt að 120 stæðum. Gera þarf ráð fyrir rafhæðslustæðum 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 Reykjanesbæjar 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
- LÖÐAMÖRK
- GRÖIÐ LAND
- TRJÁBÆD / 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 NIBURRIFIS
- NÝR LJÓÐVEGUR OG BRÝR, HÖNNUNARSVÆÐI
- FORNMINJAR
- SORPGERÐI
- FRÁGENDIG YFIRBORÐ
- LEIÐ MED BUNDNU SLITLAGI
- AKFÆR STÍGUR MED BUNDNU SLITLAGI
- BRÝGGJA
- DEMI UM HLEÐSLUSTÆÐI RAFFÍLA
- ADALBÍLASTÆÐI
- DEMI UM BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFHAMLAÐA
- UPPLÝSINGASKILT
- 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		DEILISKIPULAGSUPPLÝÐING	
YFIRLITSMYND		D-01	
Bygging	Tala nr.:	GLÁMA·KÍM	
Dagsetning	Dagsetning	Dagsetning	Dagsetning
17.08.2021	17.08.2021	17.08.2021	17.08.2021
Verð:	Tala	Verð:	Tala
1910062	1910062	1910062	1910062