

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 2000. 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 skipulagsupprætti. Deiliskipulagsupprættur er í mælikvarða 1:2000, gildandi deiliskipulag er sýnt í 1:3000. Deiliskipulagsupprætti fylgir umhverfisskýrsla, 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 leitur í Njarðvíkinni“ og í suðurenda er hverfisverndarsvæði „HV13“ Stekkjarkot“.

Í greinargerð aðalskipulags segir um þessi svæði:

„AT09 Fitjar: [...]Vio 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 lita- og efnisvali við deiliskipulagsgerð. Miða skal við 2 – 4 hæða byggð.“

„M4 Fitjar:“ Gert er ráð fyrir að binduð landnotkun verði í þessum kjarna, s.s. skrifstofur, verslanir og þjónusta.[...] Uppbygging á M4 skal taka mið af Njarðvíkurfitjum sem eru hverfisverndaðar.

„HV22 Fitjar og leitur í Njarðvíkinni: Útivistarperla í miðri 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 Tjarnarverfi við Seylur.“ Tilgátuhús um þurrabúð til forna og í umsjón Minjasafns Reykjaneshæjar.

MEGINATRÍÐI DEILISKIPULAGS

Markmið skipulagsins er eftir ljóshæislu í nánd við náttúru, tryggja náttúruvernd og stuðla að náttúruskóðun. Svæðið er eftirsótt útivistarsvæði og ríkt af fuglalífi. Deiliskipulagstillagan sameinar uppbyggingu svæðis fyrir atvinnulíf og heilsuelfingu bæjarbúa í samræmi við kröfur um náttúruvernd.

Gera þarf sérstakar ráðstafanir vegna lágrar sjávarstöðu á svæðinu. Fyrirkomulag bílastæða á uppráttum 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 útbúir 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 NORDUR FITJAR

Hverfisverndað svæði Fitjar og leitur er viðkvæmt vistkerfi og samanstendur af litlum tjönum og votlendi sem hefur tengsl við fjöru. Svárfalla gætur í tjönum sem eru ísaltr.

-Göngu- og hjólastigur liggur meðfram Njarðarbraut frá bílastæði P2 að gömlu steypustöðinni og tengist stíg meðfram ströndinni og stígum að lóðum við Fitjabakka. Göngustigar og stóðir eru milli tjannanna og að fuglaskoðunarþrygjum. Stigarnir verða gerðir ymis með sandi eða mól, úr timbri eða lagðir bundnu slitlagi eftir atvikum.

Göngustóðir meðfram fjöruborði og á milli tjannanna verða útfærðar þannig að þær valdi sem minnstum truflunum fyrir fugla og lífríki og raski ekki nauðsynlegu flæði milli fjöru og fitja til viðhalds vistkerfins.

-Heimilt er að koma fyrir fuglaskoðunarþrygjum á fjörum stöðum við fitjarnar. Staðsetning byggingarrita fyrir fuglaskoðunarhús er merkt á upprætti. Skoðunarþryggi eiga að vera útfærð þannig að fuglaskoðari trufli ekki fuglalífið. Þau skulu vera lágreist og gerð úr jarðlitum efnum. Í d. timbri eða torfi og heimilt skal að skylla stígum að þeim, næst byggunum 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.

Hljóðmanir verði gerðar meðfram Njarðarbraut til að skerma umferðina frá endurgerðu fitjunum.

SVÆÐIÐ VIÐ FITJABAKKA

Þrær atvinnulóðir eru skilgreindar sunnan við Fitjabakka:

-Fitjabakki 6, næst þjóðvegnum á horni Njarðarbrautar og Fitjabakka. Lóðin er 2.800m2 að stærð skv. skráningu í þjóðskrá. Nýtingarhlutfall er 0.4, byggingarheimild innan byggingarreits B1, einnar hæðar hús með nýtnalegu milliþöflaði hluta, húshæð 5-6m yfir gölfleti jarðhæðar. Heimilt er að byggja steinsteyp- 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 „fjörupott“ utan lóðar. Tenging við stíga sem liggja um Njarðvíkurfitjar.

Byggingarreitir B2 er fjörupottur. 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 skyli, 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 ekki hærra en ca.1m yfir hæð fitjasvæðisins næst lóðinni og verði ekki áberandi í landslagi – samantær kennisnið. Umbúnaður baðlóns og sjóþotts skal gera þannig úr gæði að vistkerfið verði ekki fyrir skaða vegna leka eða mengunar frá þeim. Aðgangur að sjóþotti er heimil í gegnum hlið í girðingunni. Tryggja skal öryggi vegfarðanna og notenda sjóþotts og takmarka aðgang að honum á viðeigandi hátt.

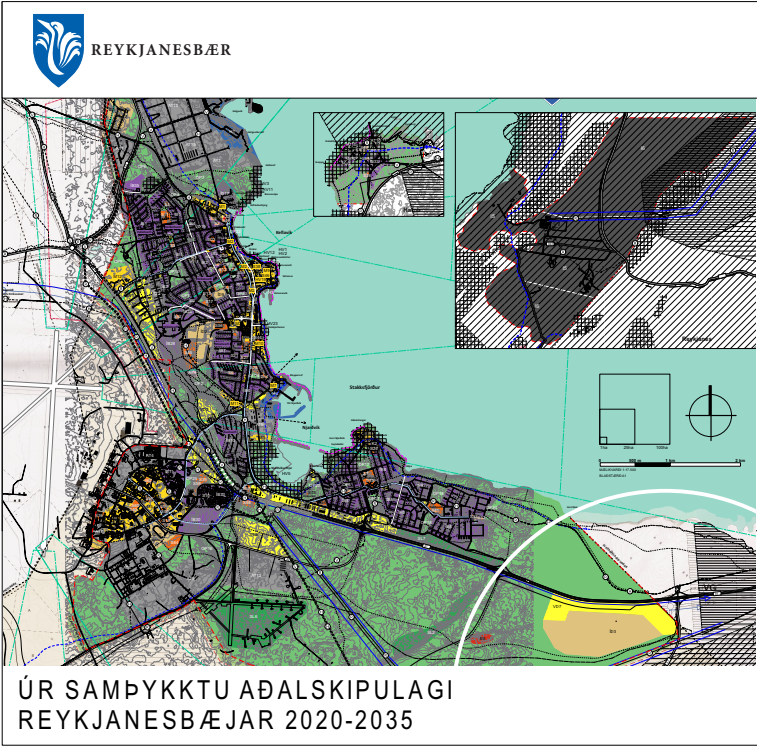
Bílastæðum vegna starfsemi á lóðinni skal koma fyrir innan hennar. Heimild fyrir allt að 120 stæðum.

Gera þarf ráð fyrir 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 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 jarðvegsmörnum.



SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK ELÐRA DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- GRÖIÐ LAND
- TRJABED / GRÖÐUR
- FJARA
- FIJJAR / TJARNIR
- SVÆÐI: FUGLASKOÐUN - FUGLASKOÐUNARHÚS
- BYGGINGARREITIR
- HLADIN VEGGIR
- DEMI UM BYGGINGU
- BÍLASTÆÐAREITIR
- GÖNGU SLÓÐAR
- AFLÖGÐ ÚTRÁS FRÁ VARNARLÖGSSVÆÐI
- GÖTUR / AKFÆRIR VEGIR
- HÚS - TIL NIBURRIFS
- NÝR ÞJÓÐVEGUR OG BRÝR, HÖNNUNARSVÆÐI
- FORNMINJAR
- SORPGERÐI
- FRÁGENDIð YFIRBORD
- LEIÐ MED BUNDNU SLITLAGI
- AKFÆR STÍGUR MED BUNDNU SLITLAGI
- BRYGGJA
- DEMI UM HLEDSLUSTÆÐI RAFBÍLA
- 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

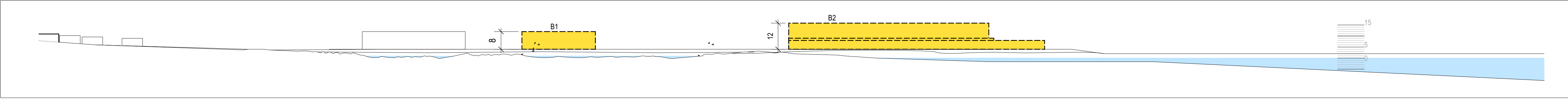
Tillagan var auglýst frá 20 með

athugasemdafrest til 20

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

FITJAR REYKJANESBÆ

DEILISKIPULAG		DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR	
YFIRLITSMYND		D - 01	
Breyting	Tal nr.	GLÁMA·KÍM	
Dagsetning	Mv.	1:2000 Á A1	Arkitektor Lougavegi 164 ehf. 105 Reykjavík t: 550-8100, f: 550-8101, k: 560 496 2739 glama@imgloma.kim.is, www.glama.kim.is
Verður	Tekn.	Yf.	SK
1910062	BK/UDM		



SNEIÐING DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:1000



ÚTDRÁTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:1000



YFIRLITSMYND
ÚR AÐALSKIPULAGI
REYKJANESBÆJAR 2015-2030

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK ELÐRA DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- GRÖID LAND
- TRJÁBED / GRÖBUR
- FJARA
- FITJAR / TJARNIR
- SVÆÐI: FUGLASKOÐUN - FUGLASKOÐUNARHÚS
- BYGGINGARREITIR
- HLADNIR VEGGIR
- DEMI UM BYGGINGU
- BÍLASTÆÐAREITIR
- GÖNGU SLÓÐAR
- AFLÓÐ ÚTRÁS FRÁ VARNARLÖSSVÆÐI
- GÖTUR / AKFÆRIR VEGIR
- HÚS - TIL NIDURRIFS
- NYR ÞJÓDVEGUR OG BRÝR, HÖNNUNARSVÆÐI
- FORNMÍNJAR
- SORPGERÐI
- FRÁGENGID YFIRBORD
- LEIÐ MED BUNDNU SLITLAGI
- AKFÆR STÍGUR MED BUNDNU SLITLAGI
- BRYGGJA
- DEMI UM HLED/SLUÐÆÐI RAFBÍLA
- ADALBÍLASTÆÐI
- DEMI UM BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFIHAMLADA

UPPLÝSINGASKILT

Þessi skýring er 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 athugasemdafresti til 20. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

FITJAR REYKJANESBÆ			
DEILISKIPULAG			
[Sheet Title]		REYKJANESBÆ	
Breyting	Tölu nr.	D-01-E-2	
Dagset.	Mv.	1:2000 Á A1	
Vefur	Tölu	Yf.	SK
1910062	BK		
Arktitektor Lougavegi 164 ehf. 105 Reykjavík t: 530-8100, f: 530-8101, k: 560 496 2739 glamaskim@glamaskim.is, www.glamaskim.is			