



REYKJANESBÆR

Breyting á deiliskipulagi Vogshóll - Sjónarhóll Stækkun lóða við Vogshól



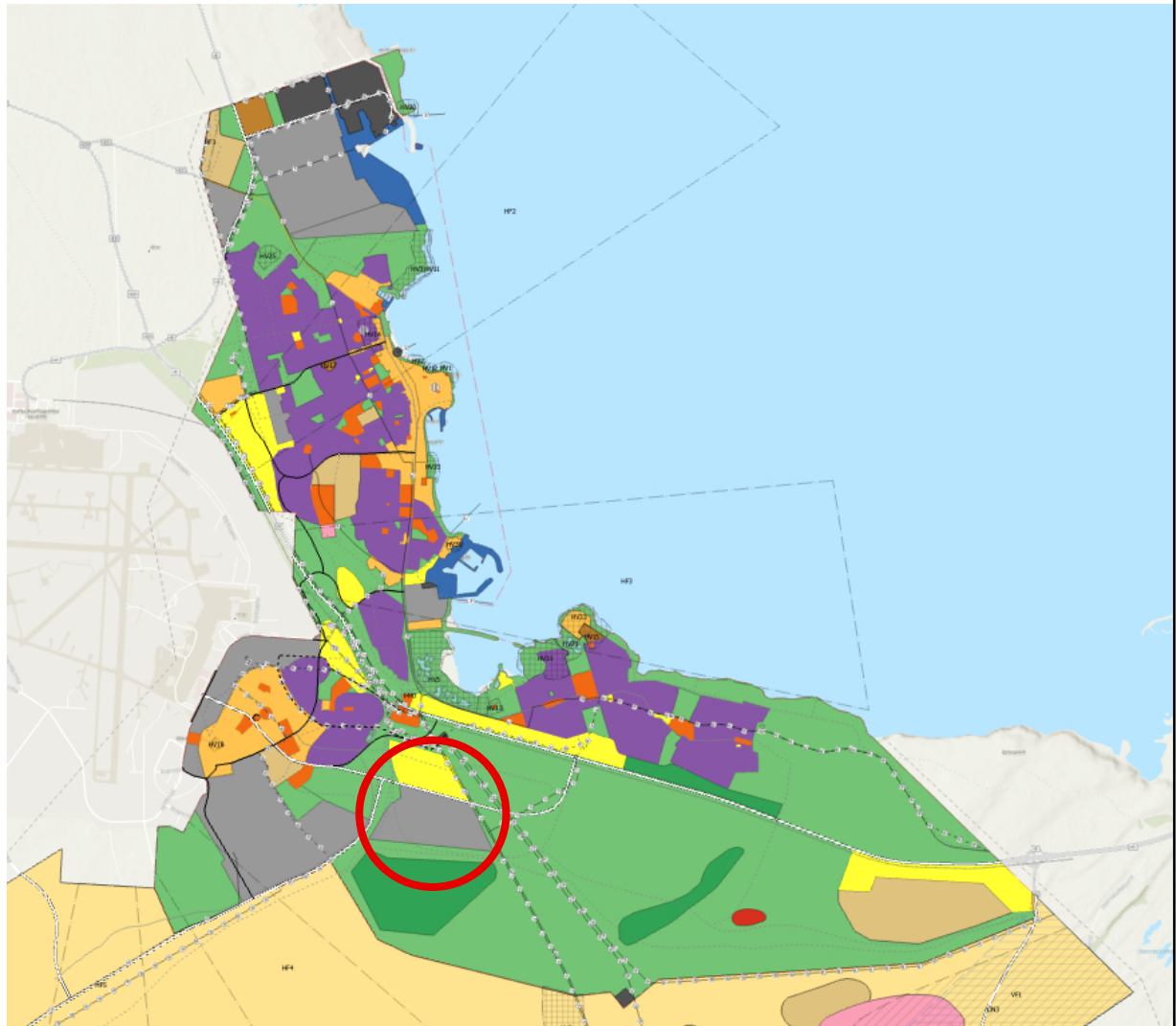
Gildandi deiliskipulag samþykkt 30. janúar 2019

mkv.: 1:3.500



Deiliskipulagsbreyting - breyting á lóðum við Vogshól

mkv.: 1:3.500



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

SKÝRINGAR

- Mörk breytinga
- Skipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Lóðir
- Vegir
- Göngustígar
- 2m hæðarlínur
- Göngu- útivistarleið
- Aðkoma að lóð (staðsetning leiðbeinandi)
- Áætluð stærð lóðar, m²
- Nh= Hámarks nýtingarhlutfall lóðar
- p= Hámarks þakhæð yfir bindandi kóta aðkomuhæðar
- 2 Húsnúmer
- Jarðvegsmanir (Form og lega leiðbeinandi)
- Bolta- og dvalarsvæði (Form og lega leiðbeinandi)
- Rotþró
- Vatnsveita
- Hitaveita

GREINARGERÐ

Inngangur

Deiliskipulag fyrir Vogshól-Sjónarhól var samþykkt 16. desember 2014 með síðari breytingum 30. janúar 2019. Svæðið er innan reits AT12 (athafnasvæði) í Aðalskipulagi Reykjanessbæjar 2020-2035. Deiliskipulagssvæðið er um 32,8 ha að stærð, staðsett sunnan Fitja í Reykjanessbæ við „Patterson-svæðið“. Gildandi deiliskipulag nær yfir 12 lóðir. Þær eru við Sjónarhól 2-8, Vogshól 1 og Vogshól 2-14. Heildarstærð skipulagssvæðis eftir breytingar er um 46 ha. Um er að ræða lóðir undir netþjónabú, gagnaver og gróðurhús. Aðkoma lóðanna er um Vogshól og Sjónarhól sem tengjast Hafnavegi að Reykjanessbraut.

Breyting á deiliskipulagi - lóðir við Vogshól

Í breytingu á deiliskipulagi er gerð grein fyrir lóðamörkum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og samgöngum. Fallið verður frá áformum um göngu- og útivistarleið og bolta- og dvalarsvæði. Við breytingu á deiliskipulagi fækkar lóðum á skipulagssvæðinu úr 17 í 16. Breytingin nær til lóða 2a til 6 við Sjónarhól og 2 til 8 við Vogshól.

Breytt lega, stærð og fjöldi

Heildarstærð lóða fer úr 225.660 m² í 339.000 m². Heildar byggingarheimildir aukast úr 198.284 m² í 283.021 m². Vegna breyttrar legu mun fyrirkomulag og númer lóða breytast. Tvær aðkomur eru að svæðinu frá Vogshóli, báðar staðsettar á lóð 2. Önnur fyrir bíla og hin fyrir vörubíreiðar. Kvöð er á lóð 2 um aðkomu að lóðum 2a, 4, 4a, 6 og 6a við Vogshól. Akstursleið fyrir starfseminna verður umhverfis byggingarreiði innan lóðarmarka. Bilastæði eru í samræmi við þarfar starfseminnar og bilastæði staðsett innan lóðarmarka hverrar lóðar. Ekki er gert ráð fyrir að umferðarmyndun verði mikil.

Annað

Heimilt er að bora allt að 4 holur eftir vatni/jarðsjó til nýtingar fyrir starfsemi gróðurhúsa. Tæknibúnaður, sem óhjákvæmilega nær upp fyrir þak, má fara upp fyrir hámarkshæð.

Samræmi við aðalskipulag

Áherslur Aðalskipulags Reykjanessbæjar 2020-2035 fyrir reitinn er að gefa þróun svæðisins frelsi og svigrúm. Breyting á deiliskipulagi er í samræmi við landnýtingu skv. stefnu aðalskipulagsins. Samhlíða er unnin aðalskipulagsbreyting til að auka byggingarheimildir á AT12 í 283.500 m². Þar með er fullt samræmi við aðalskipulag.

Umhverfisáhrif

Helstu umhverfisáhrif deiliskipulagsins snúa að ásjúnd (sjá töflu). Í umhverfismati var lögð áhersla á flugöryggi vegna mögulegra ljósmengunar. Til að draga úr neikvæðum áhrifum ljósmengunar verður notast við fjöld sem draga fyrir gróðurhúsin. Sjálfvirk kerfi mun stýra þeim eftir sólarljósi. Hljóðmengun af svæðinu er ekki talin veruleg. Fráveituvatn verður hreinsað áður en það fer í veitukerfið. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanessbæjar 2020-2035, Minjastofnun og fornleifaskráningu vegna deiliskipulag eru engar skráðar fornminjar á svæðinu. Unnin var matsskyldufyrirspurn í samræmi við lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlaða. Niðurstaða Skipulagsstofnunar er að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlaða. Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Skilmálar

- Framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Reykjanessbæjar sbr. skipulagslög, lög um mannvirki og reglugerð um framkvæmdaleyfi.
- Vatnsöflun er háð nýtingarleyfi Orkustofunar og jarðboranir eru háðar starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Hafa skal samráð við Milu áður en framkvæmdir hefjast.
- Ef breytingar verða á stýringu ljósa frá starfsemi gróðurhúsa er krafa um samráð við Isavia, Reykjanessbæ og Landhelgisgæslu Íslands.
- Að öðru leyti gilda skilmálar samþykkt deiliskipulags.

Viðbrögðum við umsógn Milu var bætt við greinargerð

SKILMÁLATAFLA

Fyrir breytingar

Gata	Notkun	Lóðarstærð [m ²]	Nýtingarhlutfall	Hámarksbyggingarmagn [m ²]	Hámarks þakhæð [m]
Sjónarhóll 2a	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	8.620	0,5 - 0,9	4.300 - 7.740	10
Sjónarhóll 2b	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	6.190	0,5 - 0,9	3.100 - 5.580	10
Sjónarhóll 2c	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.910	0,5 - 0,9	2.600 - 4.680	10
Sjónarhóll 2d	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	6.400	0,5 - 0,9	3.200 - 5.760	10
Sjónarhóll 2e	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.100	0,5 - 0,9	2.550 - 4.590	10
Sjónarhóll 2f	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.100	0,5 - 0,9	2.550 - 4.590	10
Sjónarhóll 4	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	22.000	0,5 - 0,9	11.000 - 19.800	10
Sjónarhóll 6	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	19.500	0,5 - 0,9	9.750 - 17.550	10
Sjónarhóll 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 1	Aðveitustöð	1.800	0,3	540	7
Vogshóll 2	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	2.360	0,5 - 0,9	1.180 - 2.124	10
Vogshóll 4	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	23.700	0,5 - 0,9	11.850 - 21.330	10
Vogshóll 6	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 10	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 12	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,5 - 0,9	10.700 - 19.260	10
Vogshóll 14	Tengivirki	12.700	0,5	6.350	20
Samtals		226.380		112.470 - 198.284	

SKILMÁLATAFLA

Eftir breytingar

Gata	Notkun	Lóðarstærð [m ²]	Nýtingarhlutfall	Hámarksbyggingarmagn [m ²]	Hámarks þakhæð [m]
Sjónarhóll 2a	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	8.620	0,9*	7.758	10
Sjónarhóll 2b	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	6.190	0,9*	5.571	10
Sjónarhóll 2c	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	5.910	0,9*	5.319	10
Sjónarhóll 4	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	54.050	0,9*	48.645	10
Sjónarhóll 6	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	26.200	0,9*	23.580	10
Sjónarhóll 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.400	0,9	19.260	10
Vogshóll 1	Aðveitustöð	1.780	0,3	534	7
Vogshóll 2	Gróðurhús/starfstöð	39.350	0,8	31.480	10
Vogshóll 2a	Gróðurhús/starfstöð	28.200	0,8	22.560	10
Vogshóll 4	Gróðurhús	26.580	0,8	21.264	10
Vogshóll 4a	Gróðurhús	26.030	0,8	20.824	10
Vogshóll 6	Gróðurhús	19.780	0,8	15.824	10
Vogshóll 6a	Gróðurhús	19.370	0,8	15.496	10
Vogshóll 8	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.420	0,9	19.278	10
Vogshóll 10	Gagnaver/netþjónabú/sambærilegt	21.420	0,9	19.278	10
Vogshóll 12	Tengivirki	12.700	0,5	6.350	20
Samtals:		339.000		283.021	

*Unnið er að aðalskipulags breytingu sem snýr að byggingarheimildum viðkomandi lóða. Heimildir virkjust þegar aðalskipulagsbreytingin hefur verið staðfest.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur

verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

frá ____ til ____ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 20 ____.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

Skipulagsgögn: Uppráttur.
Kortagrunnar: Heimild fyrir þeim grunnum og gögnum sem notuð eru fyrir uppráttinn.
Hnitakerfi: [ISN93]. Kvarði: 1:3.500 [A1].

Breyting	Dags.	Tílefni	Skipulag
VSÓ RÁÐGJÖF			
Teikning: 23450_DSK_T_U_01	Dags.: 15.10.2024		
Skipulag: VV	Yfirt.: SGT		
UNNIÐ FYRIR:			
REYKJANESBÆ			