

# TÆKNIVELLIR ÁSBRÚ



Deiliskipulag: almenn greinagerð og skilmálar

28.10.2024

## EFNISYFIRLIT

<b>0</b>	<b>SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR</b>	<b>4</b>
0.1	Samþykktir	5
0.2	Breytingar	5
0.3	Útgáfa 0.1	5
<b>1</b>	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR</b>	<b>6</b>
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu	6
1.2	Inngangur	7
1.3	Afmörkun deiliskipulagssvæðisins	7
1.4	Markmið deiliskipulagsins	8
1.5	Aðilar að deiliskipulagsgerð	8
1.6	Kynning og samráð	9
<b>2</b>	<b>SKIPULAGSSVÆÐIÐ</b>	<b>10</b>
2.1	Skipulagssamhengi	10
2.2	Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir - núverandi ástand	11
2.3	Jarðsprungur	11
2.4	Minjar	12
2.5	Veðurfar	12
2.6	Hljóðvist	12
<b>3</b>	<b>STUTT LÝSING Á DEILISKIPULAGI</b>	<b>14</b>
3.1	Almennt	14
3.2	Meðhöndlun ofanvatns	16
<b>4</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>17</b>
4.1	Sameiginleg ákvæði	17
4.2	Gæði byggðar, hönnun, uppdættir og landmótun	17
4.3	Götur, göngu-, og hjólastígar	18
4.4	Mæliblöð og hæðarblöð	19
4.5	Byggingareitir	20
4.6	Nýting lóða	20
4.7	Byggingar	20
4.8	Bíla-, hjólastæði og athafnasvæði	22
4.9	Frágangur lóða	23
4.10	Meðhöndlun ofanvatns	24
4.11	Ljósvis	26
4.12	Skilti og merkingar	28
4.13	Sorpgeymslur – spilliefni	28
4.14	Fornminjar	28
4.15	Veitur, lagnir og spennistöðvar	29
4.16	Orku- og vatnsnotkun	29
<b>5</b>	<b>SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR</b>	<b>30</b>
5.1	Sameiginleg ákvæði	30
5.2	Almennt	30
5.3	Deiliskipulagssvæðið	30
5.4	Skilmálatafla	31
<b>6</b>	<b>SAMRÁÐ VIÐ UNDIRBÚNING DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDATÍMI</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>SKIPULAGSUPPDRÆTTIR</b>	<b>36</b>
	<b>HEIMILDASKRÁ</b>	<b>37</b>

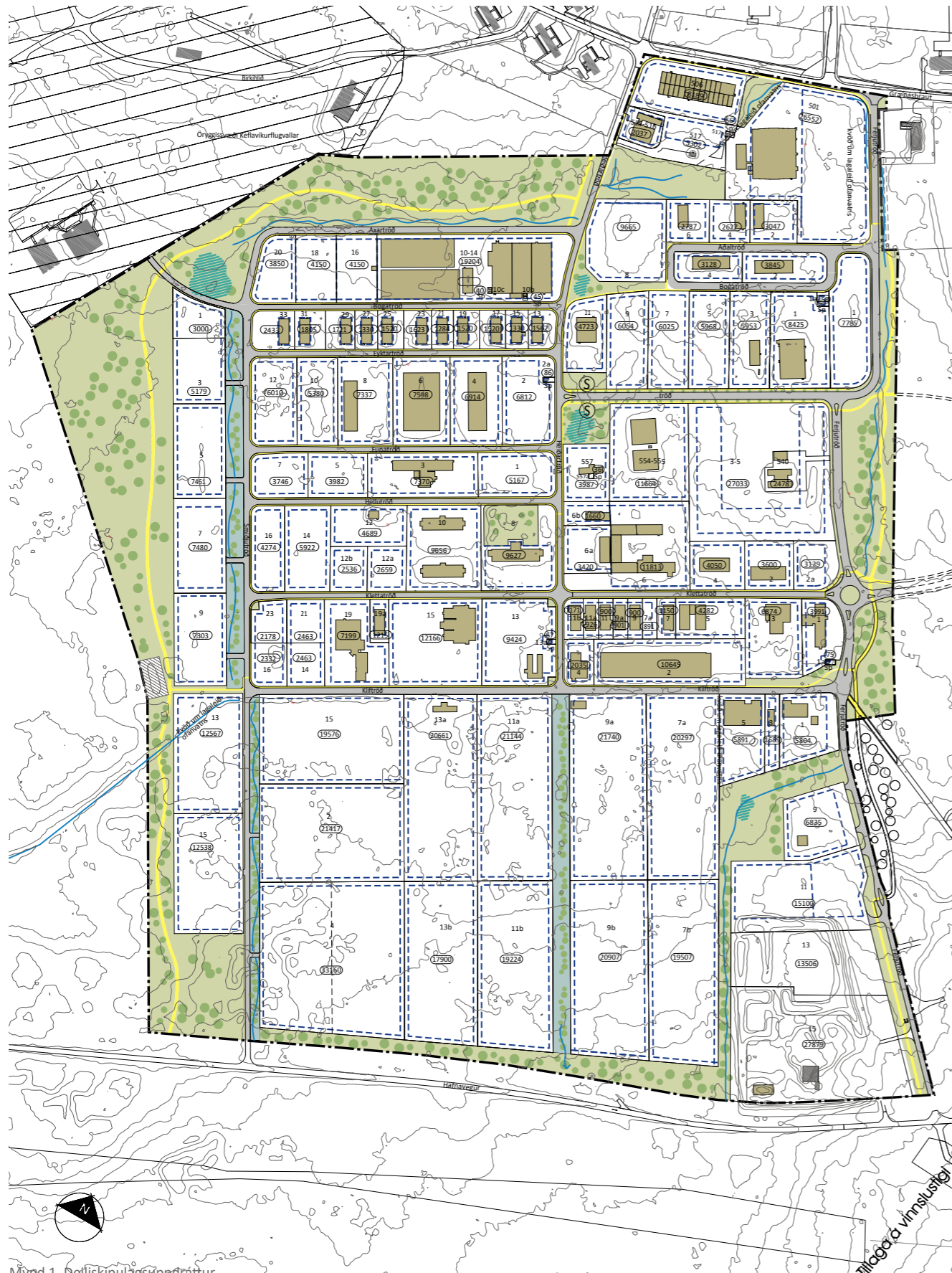
## MYNDASKRÁ

Mynd 1. Deiliskipulagsuppdráttur	4
Mynd 2. Loftmynd frá 1998 ( <i>Landmælingar Íslands</i> )	6
Mynd 3. Afmörkun svæðis	7
Mynd 4. Núverandi ástand	9
Mynd 5. Úr aðalskipulagi Reykjanesbæjar	10
Mynd 6. Mynd úr Minjaskrá (Minjastofnun Íslands)	12
Mynd 7. Græn svæði í samhengi við núverandi byggð	13
Mynd 8. Götusnið - dæmi	19
Mynd 9. Blágrænir innviðir í samhengi við núverandi byggð	25
Mynd 10. Skýringarmynd sem sýnir helstu þætti ljósmengunar ( <i>Verkís</i> )	26
Mynd 11. Skýringarmynd sem sýnir muninn á dreifingu ljóss ( <i>Verkís</i> )	26

## TÖFLUSKRÁ

Tafla 1. CIE-S-015:2005 Leiðbeinandi svæðisflokkun umhverfis	27
Tafla 2. CIE-S-015:2005 Viðeigandi ljómi á lóðréttum fleti	27
Tafla 3. Skilmálatafla	32

## 0 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR



Mýnd 1. Deiliskipulagsuppráttur

### Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Gata
- Stigar
- Opð svæði
- Ofanvatnsrásir
- Regnvatnslautir
- Kvöð um lagnaleið
- Biðstöð strætisvagna
- Spennistöð

### 0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjanesbæjar þann \_\_. \_\_.2024 og í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann \_\_. \_\_.2024.

Tillagan var auglýst frá \_\_. \_\_.2024 með athugasemdafresti til \_\_. \_\_.2024.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_. \_\_.2024.

### 0.2 BREYTINGAR

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, en næsta útgáfa sem gefin er út við gildistöku verður merkt 0.1. Þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa orðið á tillögunni frá auglýsingu.

Ef gerðar verða breytingar á skipulagsskilmálum, verður þeirra getið í þessum kafla, og í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breytingar á texta og viðbætur eru svart- og skáletraðar.

### 0.3 ÚTGÁFA 0.1

Hér að neðan eru tilgreindar helstu uppfærslur sem eru viðbrögð við athugasemdum eftir auglýsingu.

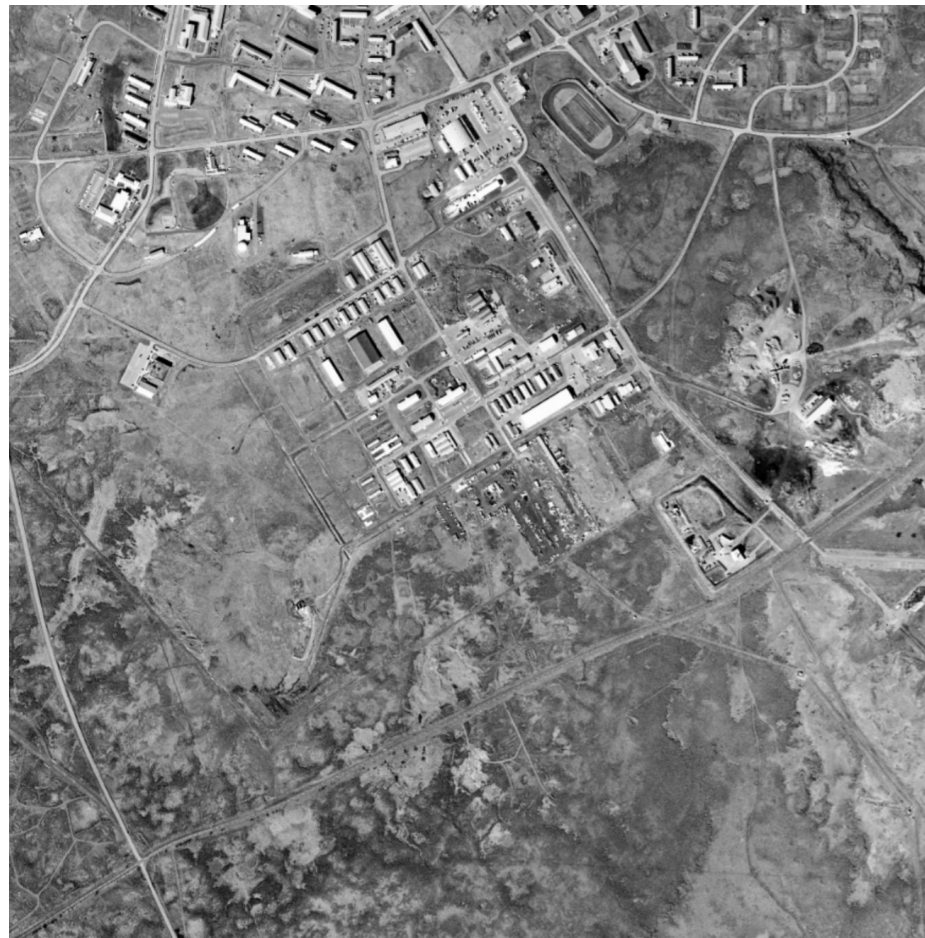
## 1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

### 1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNU

Deiliskipulagsvinnan byggði forsendum aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035, Þróunaráætlun Kadeco, K64, og Rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035 ÁSBRÚ TIL FRAMTÍÐAR.

Tæknivellir er heiti á athafnasvæði syðst á Ásbrúarsvæðinu í Reykjanesbæ. Það á rætur að rekja til starfsemi varnarliðsins á Keflavíkflugvelli. Gildandi deiliskipulag er frá árinu 2013. Var það fyrsta deiliskipulagsáætlun fyrir svæðið og voru flestar núverandi bygginga þá þegar til staðar.

Við endurskoðun deiliskipulagsins var áhersla lögð á að hverfið verði eftirsóknarverður staður fyrir athafnastarfsemi til að vaxa og þróast. Jafnframt var lögð áhersla á að vandað verði til ásýndar hverfisins samhliða framtíðar uppbyggingu þar sem náttúra og lífríki fái veigamikinn sess. Verkefnið var unnið í nánu samráði skipulagsyfirvalda Reykjanesbæjar og Þróunarfélags Keflavíkflugvallar, Kadeco.



Mynd 2. Loftmynd frá 1998 (Landmælingar Íslands)

### 1.2 INNGANGUR

Um er að ræða heildarendurskoðun deiliskipulags frá 2013. Deiliskipulagstillagan er unnin í samræmi við ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 auk rammaskipulagi Ásbrúar (rammahluta aðalskipulags) og Þróunaráætlunar Kadeco: K64.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinagerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringauppráttum. Eldri deiliskipulagsskilmálar falla úr gildi með gildistöku þessa deiliskipulags.

### 1.3 AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐISINS

Deiliskipulagssvæðið samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er um 74 hektarar að flatarmáli. Núgildandi deiliskipulag afmarkast af Ferjutröð til austurs, og syðri hluta Kliftraðar til suðurs. Til vesturs afmarkast svæðið utan við lóðamörk lóða sem liggja vestan Smiðjutraðar. Til norðurs afmarkast svæðið norðan við Axartröð, við Heiðartröð og lóðamörkum lóða milli Aðaltraðar og Grænásbrautar (sjá mynd).

Með nýrri deiliskipulagstillögu Tæknivalla eru mörk deiliskipulagsins víkkuð út og það tekur til 109,4 hektara svæðis. Afmörkun þess er Hafnavegur til suðurs, til vesturs út fyrir lóðamarka lóða í Smiðjutröð, til austurs að Ferjutröð og opnu svæði og til norðurs að Grænásbraut.



Mynd 3. Afmörkun svæðis

## 1.4 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Í rammaskipulagi Ásbrúar segir:

Á Tæknivöllum er í dag fjölbreytt athafnastarfsemi. Óheimilt er að vera með íbúðir á svæðinu. Tækifæri fyrir rýmisfreka starfsemi og nýsköpun í hagkvæmu húsnæði. Nægt pláss og mikill sveigjanleiki.

Aðalgata (Heiðartröð) liggur í gegnum mitt svæðið þar sem starfsemin er sýnileg. Hana þyrfti að taka í gegn og setja góða lýsingu og áberandi og frumlegar merkingar fyrir fyrirtækin meðfram henni. Hönnun hafi hrátt yfirbragð og verði sniðin að þeirra starfsemi sem byggist upp á svæðinu. Unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið og því er ekki sérstök umfjöllun um það í skipulagsleiðbeiningum aftur í þessu skjali (rammaskipulagi).

Á Tæknivöllum geta rúmast yfir 400.000 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði til viðbótar við þá 59.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru.

Ágrunni rammaskipulagsins var ákveðið að leggja upp með það meginmarkmið að nýtt deiliskipulag Tæknivalla búi umgjörð um vistvænan atvinnukjarna þar sem ný fyrirtæki geti auðveldlega sprottuð upp af tilraunastarfsemi og vaxið og dafnað innan sama svæðis með aukinni velgengni. Áhersla er lögð á sjálfbærni og samnýtingu, náttúru og aðlaðandi umhverfi fyrir starfsfólk og viðskiptavini. Sem leið að því markmiði var eftirfarandi haft að leiðarljósi í skipulagsvinnunni:

- Að nýta og styrkja núverandi innviði, aðlagja nýja byggð að staðháttum og nýta landgæði og staðsetningu svæðisins vel.
- Að móta grænt yfirbragð og bæta virkni á náttúrulegri hringrás vatns á svæðinu með blágrænum innviðum og auknum gróðri til að auka seiglu gagnvart loftslagsbreytingum, og undirbyggja þróun svæðisins til framtíðar.
- Að bjóða upp á atvinnulóðir af ýmsum stærðum fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi þar sem fyriræki geta byrjað, vaxið og dafnað innan svæðisins.
- Að bæta gatnakerfið m.t.t. öryggis og rötunar, auk þess að bæta verulega aðstæður fyrir virka ferðamáta og gera ráð fyrir akstri almenningsgangna um svæðið.

## 1.5 AÐILAR AÐ DEILISKIPULAGSGERÐ

Sveitarfélag:

- Reykjanesbær

Þróunaraðili:

- Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, Kadeco

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsins:

- Arkís arkitektar: skipulagshönnun
- Landslag: ráðgjöf vegna landslagshönnunar
- Verkís: verkfræðiráðgjöf fráveitukerfa, ljósvistar og samgangna

## 1.6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á vinnslustigi fyrir Umhverfis- og skipulagsráði Reykjanesbæjar. Einnig fengu lóðarhafar á skipulagssvæðinu sent bréf með upplýsingum um vinnslutillöguna á vefnum og var brugðist við athugasemdum sem bárust, eftir því sem mögulegt var.

Tillaga að deiliskipulagi er nú auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður aðgengileg á vef sveitarfélagsins, auglýst með áberandi hætti og send umsagnaraðilum. Auglýsingatími er að lágmarki 6 vikur.

Eftirtaldir eru umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun
- Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- HS veitur
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- Suðurnesjabær
- Landhelgisgæslan
- Brunavarnir Suðurnesja

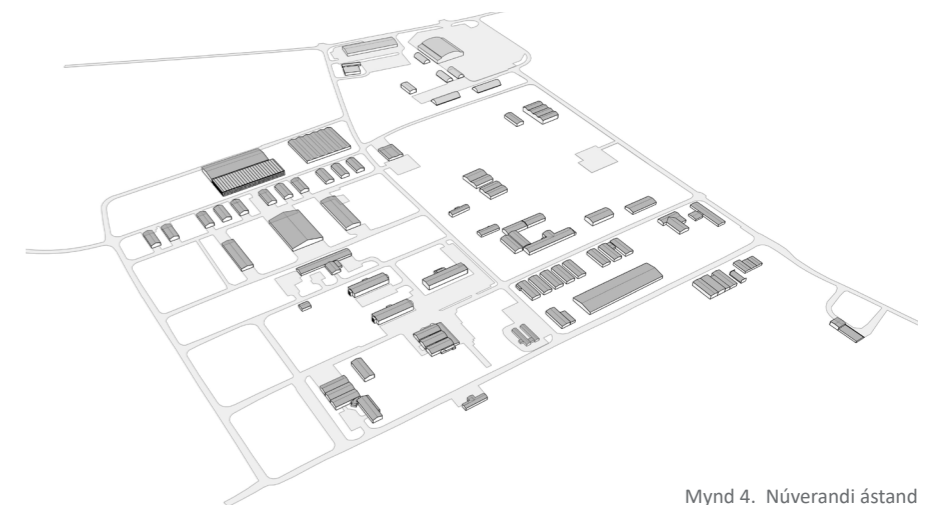
Að auglýsingu lokinni verður unnið úr athugasemdum og ábendingum sem kunna að berast og þeim svarað efnislega. Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og yfirferð Skipulagsstofnunar verður gildistaka deiliskipulagsins auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Skipulagsferli tillögunar er í megin atriðum eftirfarandi:

Skipulagsnefnd Reykjanesbæjar

- **XX.XX.202X:** Tillaga á vinnslustigi kynnt fyrir skipulagsnefnd.
- **XX.XX.202X:** Deiliskipulagstillaga kynnt á fundi skipulagsnefndar.

Þverfaglegt teymi hefur unnið að tillögunni. Fundað hefur verið sérstaklega um ákveðna þætti skipulagsins.



Mynd 4. Núverandi ástand

## 2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

### 2.1 SKIPULAGSSAMHENGI

Um er að ræða heildarendurskoðun deiliskipulags frá 2013.

Deiliskipulagstillagan er unnin í samræmi við ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 og rammahluta aðalskipulags. Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem athafnasvæði, reitur AT5. Deiliskipulagið nær jafnframt að hluta yfir opið svæði OP26.

Eftirfarandi ákvæði í aðalskipulagi gilda um reit AT5:

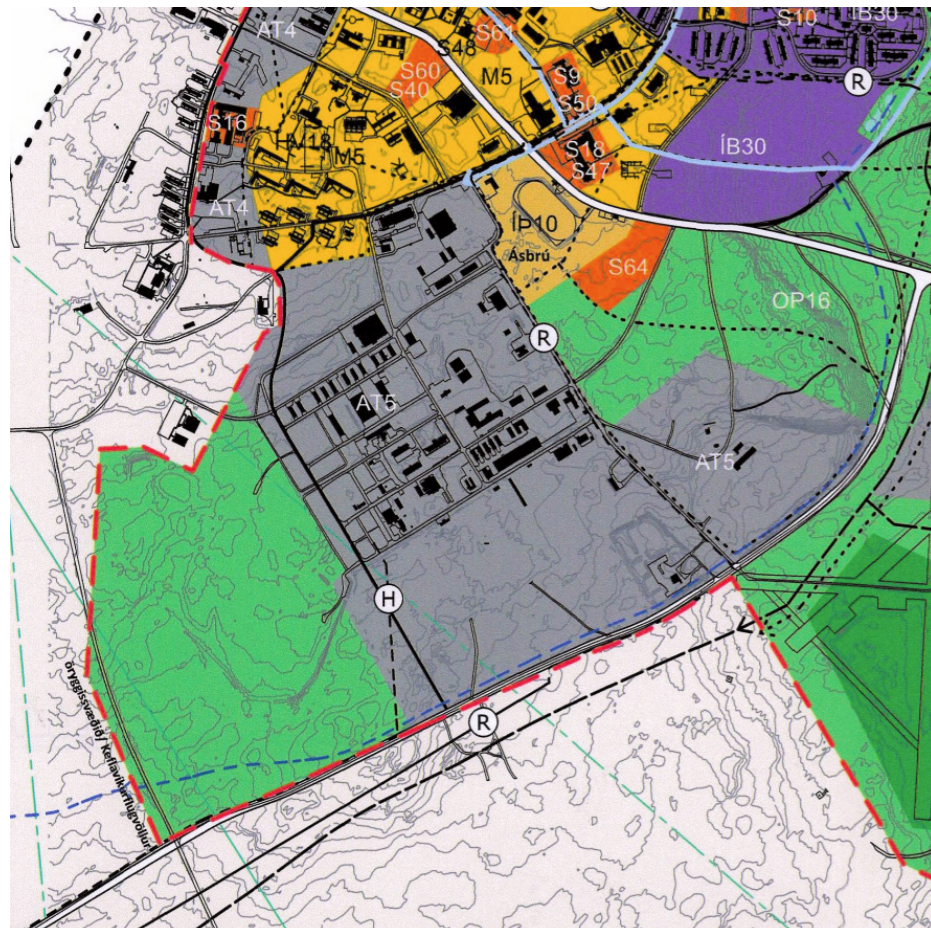
„Landnotkun á þessu svæði verður fyrir rýmisfreka og hugsanlega orkufreka starfsemi sem hefur litla hættu á mengun í för með sér. Áhersla er lögð á starfsemi sem tengist tækni og þróunarstarfsemi. Gert er ráð fyrir 1 – 3 hæða byggð. Við deiliskipulagningu svæðis skal gæta sérstaklega að yfirbragði og aðlögun að landi við stofnbrautir, vegna ásyndar frá Reykjanesbraut. Kveðið verði á um samræmt efnis- og litaval.“

Eldri deiliskipulagsskilmálar falla úr gildi með gildistöku þessa deiliskipulags.

Nálægar deiliskipulagsáætlanir:

- Deiliskipulag öryggissvæði á Keflavíkurflugvelli

Mörk Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar eru skammt undan en deiliskipulagið liggur ekki að mörkum sveitarfélagana. Suðurnesjabær er umsagnaraðili um deiliskipulagið.



Mynd 5. Úr aðalskipulagi Reykjanesbæjar

### 2.2 LÝSING Á UMHVERFISAÐSTÆÐUM OG STAÐHÆTTIR - NÚVERANDI ÁSTAND

Skipulagssvæðið er þegar raskað land og hefur verið athafnasvæði frá tímum varnarliðsins (1951-2006). Utan byggðar er svæðið heilt yfir gróðursnautt en þó eru gras og gróður breiður á stöku stað. Núverandi vegir eru ýmist malbikaðir eða malarvegir og er yfirborð úthlutaðra lóða ýmist mól eða malbik.

Fyrir liggur ritið Ásbrúarhverfi í Reykjanesbæ - Byggingarsaga eftir Friðþór Eydal (2019), þar sem gerð er grein fyrir þróun Ásbrúar. Núverandi byggingar eru flestar stálgrindarskemmur sem staðið hafa frá tímum varnarliðsins. Miðlægt á svæðinu eru þrjár steinsteyptar tveggja hæða byggingar sem áður hýstu starfsemi verktaka á varnarliðssvæðinu.

Gamlar loftmyndir sýna glögglega að svæðið var allt raskað á sjötta áratug síðustu aldar og á það einnig við um þá hluta svæðisins sem í dag eru óbyggðir.

Suðvestan við deiliskipulagssvæðið er gamall urðunarstaður. Gæta þarf sérstaklega að því að jarðvegi verði ekki raskað á því svæði, enda gerir aðalskipulag ráð fyrir opnu svæði (OP26) þar.

Landið liggur við Hafnarveg en megin aðkomuleiðir eru um Ferjutröð, Grænasbraut og Klettatröð. Jafnframt er vegtenging til staðar um Bogatröð sem liggur að öryggissvæði Keflavíkurflugvallar.

Norðan skipulagssvæðisins er íbúðasvæði sem í rammaskipulagi Ásbrúar er nefnt Offiserahverfið, þar sem gera má ráð fyrir frekari uppbyggingu íbúða á komandi árum.

Austan skipulagssvæðisins eru annarsvegar íþrótt- og útivistarsvæði og hins vegar athafnasvæði ÍAV sem oftast nær er nefnt Ásendi.

Landhalli er lítill á skipulagssvæðinu, en landi hallar almennt frá norðri til suðurs. Alls er um 10m hæðarmunur innan skipulagssvæðisins.

Lítill sem enginn gróður er innan núverandi byggðar á skipulagssvæðinu og á opnum svæðum á jaðri þess er rýr gróðurþekja. Núverandi byggingar eru flestar lágreistar stálgrindarskemmur eða steyptar byggingar frá tímum varnarliðsins í misgóðu ástandi.

Veitukerfi eru til staðar innan deiliskipulagssvæðis sem lagt var á tímum varnarliðsins. Víða liggja stofnlagnir bæði aðveitu og fráveitu um lóðir, bæði núverandi lóðir og nýjar lóðir samkvæmt deiliskipulagstillögu þessari. Núverandi veitulagnir eru ekki sýndar á deiliskipulagsuppdætti en búast má við að á skilgreindum lóðum megi finna slíkar lagnir innan byggingarreita

### 2.3 JARÐSPRUNGUR

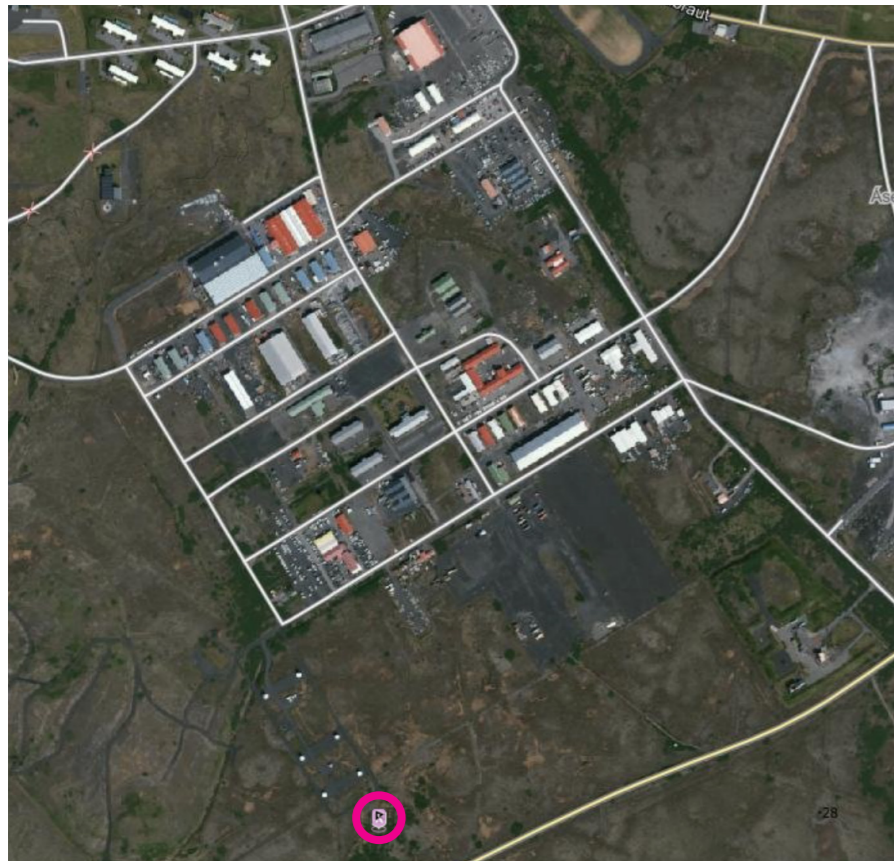
Engar jarðsprungur eru þekktar á svæðinu

## 2.4 MINJAR

Samkvæmt vefsíðu Minjastofnunar Íslands eru skráðar herminjar, nánar tiltekið skálahverfi, í suðvesturhluta skipulagssvæðisins. Þær minjar eru staðsettar utan fyrirhugaðrar byggðar (sjá mynd).

Ekki er heimilt að byggja á lóðum með fornminjum nema að undangenginni fornleifarannsókn í samráði við Minjastofnun.

Ekki var unnin húsakönnun fyrir svæðið þar sem byggingar eru ekki taldar hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi sbr. ákvæði minjalaga.



Mynd 6. Mynd úr Minjaskrá (Minjastofnun Íslands)

## 2.5 VEÐURFAR

Svæðið er berskjaldað fyrir vindum. Helstu ríkjandi vindáttir eru suðaustlægar og norðaustlægar. Núverandi byggðarmynstur myndar takmarkað skjól, en tækifæri eru til að auka skjólmyndum samhliða þéttingu byggðar.

## 2.6 HLJÓÐVIST

Helsta uppspretta utanaðkomandi hávaða á svæðinu er vegna flugumferðar. Rekstraraðilar atvinnustarfsemi á svæðinu skulu miða rekstur sinn við gildandi reglugerð um hávaða.



Mynd 7. Græn svæði í samhengi við núverandi byggð

### 3. STUTT LÝSING Á DEILISKIPULAGI

#### 3.1 ALMENNT

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 er lögð áhersla á að styrkja grundvöll atvinnulífs í Reykjanesbæ og efla seiglu atvinnulífsins gagnvart breytingum. Nýjar atvinnugreinar eiga að geta þróast og vaxið. Jafnframt er lögð áhersla á samlegðaráhrif milli atvinnugreina verði nýtt til vaxtar með því að flytja færni og þekkingu milli greina og hagnýta innviði. Skipulag Tæknivalla byggir á þessari hugmyndafræði með því að skapa tækifæri til nýsköpunar, þróunar og vaxtar samhliða því að skapa umgjörð fyrir samstarf og samlegðaráhrif.

Með deiliskipulagsbreytingunni er deiliskipulagssvæðið stækkað, lóðum fjölgað, byggingarmagn aukið og byggingareitir endurskilgreindir. Tilgangurinn með stækkun skipulagssvæðisins er einkum að skilgreina betur stígakerfi og landslagsmótun utan við byggðina á Tæknivöllum.

#### GATNA- OG STÍGAKERFI

Við endurskoðun deiliskipulagsins hefur verið lögð sérstök áhersla á að bæta ásýnd og virkni gatna og almenningsrýma. Göturými skapi vistlega og örugga umgjörð fyrir lífið í hverfinu en að athafnasvæði og bílastæði fyrirtækja verði útfærð innan lóða.

Gerðar verða ákveðnar breytingar á gatnakerfinu til að auðvelda rötun, auka aðskilnað milli umferðar innan hverfisins og aðkomuumferðar og auka umferðaröryggi. Það er t.d. gert með eftirfarandi aðgerðum:

- nýrri meginaðkomu inn á Tæknivelli af Ferjutröð að Heiðartröð stað þess að ekið sé um eystri hluta Bogatraðar,
- lokun Bogatraðar við Heiðartröð og núverandi hættulegum krossgatnamótum breytt í T-gatnamót,
- hringtorgi í stað núverandi krossgatnamóta Ferjutraðar og Klettatraðar,
- framlengingu Smiðjutraðar að Hafnavegi til að búa til nýja aðkomu að vesturhluta Tæknivalla og draga úr gegnumakstri um hverfið,
- lækka hámarkshraða í hverfinu í 30 km almennt en halda 40-50 km hámarkshraða á lykil aðkomuleiðum,
- fjölga örugum þverunum fyrir gangandi og hjólandi.

Tæknivellir verði hverfi sem öruggt og þægilegt verði að komast um gangandi og hjólandi. Núverandi götur verði endurbættar þannig að ætíð sé að lágmarki gangstétt í að minnst einum götukanti allra 30 km gatna í hverfinu og góðar tengingar yfir á nærliggjandi stígakerfi.

Deiliskipulagið gerir sérstaklega ráð fyrir því að leið almenningsgangna, nánar tiltekið svokallaður Ásbrúarhringur (leið R3) geti ekið suður Ferjutröð frá Grænásbraut og eftir nýrri aðkomugötu að Heiðartröð, þar sem gert er ráð fyrir stoppistöð í vistlegu umhverfi. Þannig verði allt hverfið mikið til í undir 600 m göngufjarlægð frá stoppistöð almenningsgangna.

Gert er ráð fyrir að gatnakerfi svæðisins verði tekið til gagngerrar endurhönnunar með ofangreint að leiðarljósi.

Í jöðrum deiliskipulagssvæðisins til austurs, suðurs og vesturs er gert ráð fyrir gróðurbeltum með ofanvatnsrásum og tjörnum, sem ramma hverfið inn og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins. Gróðurbeltin munu draga úr álagi vinds og auka skjólmyndun.

#### LÓÐIR AF FJÖLBREYTTUM STÆRÐUM

Til að stuðla að því að fyrirtæki í fjölbreyttum rekstri og á ólíku þroskastigi í sinni starfsemi geti fundið sér stað á Tæknivöllum er þess gætt að geta boðið upp á lóðir af fjölbreyttum stærðum.

Á Ferjutröð 3-5 verður til ný lóð sem er sérstaklega ætluð undir starfsemi sprotafyrirtækja sem eru að þreifa sig áfram með nýjungar í framleiðslu og tækni. Byggingarreiturinn býður upp á að þar rísi bygging í áföngum, með mörgum bilum og framhliðum sem snúi inn á sameiginlegt svæði sem þar verða samnýtt bílastæði. Skilyrt verður að ekki sé heimilt að nýta húsnæðið sem sérhæft geymsluhúsnæðið, heldur verði þar lifandi starfsemi í öllum bilum.

Meðfram Smiðjutröð verða til nýjar millistórar lóðir sem eru stærri en gengur og gerist á Tæknivöllum og henta fyrirtækjum sem eru t.d. með starfsemi á Tæknivöllum í dag en þurfa að stækka við sig.

Syðst á Tæknivöllum eru skipulagðar sérstaklega stórar lóðir undir rýmisfreka starfsemi á stórum grunnfleti, en eru ekki mannaflafrekar á hvern fermetra húsnæðis. Þetta geta t.d. verið fyrirtæki í matvælaíðnaði, s.s. gróðurhús.

Ekki verður heimilt að starfrækja gagnaver á Tæknivöllum.



### 3.2 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Fyrir liggur skýrslan *Áætlun um meðhöndlun ofanvatns á Tæknivöllum* sem unnin var af Verkís. Einnig var miðað við ítarlega lýsingu á heildarskipulagi ofanvatnsmála í rammaskipulagi Ásbrúar við gerð ofanvatnsáætlunar svæðisins.

Almenn markmið ofanvatnsáætlunarinnar eru:

1. Ofanvatn af ógegndræpum yfirborðsflötum svo sem götum og bílastæðum verði hreinsað í blágrænum lausnum áður en það nær til grunnvatns.
2. Aukning afrennslis af svæðinu vegna uppbyggingar (ógegndræpra flata) verði haldið í lágmarki.
3. Auka seiglu ofanvatnsmeðhöndlunar með tilliti til mögulegra áhrifa loftlagsbreytinga.

Við uppbyggingu svæðisins eykst afrennslis þar sem náttúrulegt gegndræpt yfirborð minnkar. Ógegndræpt yfirborð eins og malbikaðir og steptir fletir aukast og afrennslis af þeim flytur með sér óhreinindi af yfirborðinu sem safnast upp aðallega vegna umferðar og annarra athafna manna. Á deiliskipulagssvæðinu verður notast við blágrænar ofanvatnslausnir með þeim markmiðum að:

- líkja eftir náttúrulegu afrennslis
- hreinsa ofanvatnið áður en það fer í viðtaka
- skapa falllegt og grænt umhverfi
- minnka og hægja á rennslis
- styðja við líffræðilegan fjölbreytileika

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að ofanvatn verði meðhöndlað með blöndu af hefðbundnu regnvatnskerfi og blágrænum ofanvatnslausnum. Lagðar verða regnvatnslagnir í núverandi götur á svæðinu þar sem ekki er rými fyrir blágræna ofanvatnsfarvegi, og heimæðatengingar inn á lóðir. Regnvatnskerfið leiðir síðan afrennslis áfram í ofanvatnsrásir og regnvatnslautir í opnum svæðum. Regnvatnslautirnar verða hannaðar með gróðri og rýmd til þess taka við og miðla afrennslis sem sitrar ofan í sérvaldan jarðveg og ofan í bergrunninn (viðtaka). Fyrir stærri úrkomuviðburði hækkar vatnsyfirborð í lautunum sem eru tengdar saman með ræsum eða regnvatnslögnum og mynda þannig flóðaleiðir sem hleypa afrennslis að núverandi frárennslisskurði til suðvesturs eða meðfram Hafnavegi til suðausturs með landhalla svæðisins.

## 4. ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

Sameiginleg ákvæði gilda fyrir allar lóðir á svæðinu. Sértek ákvæði varðandi notkun, byggingarmagn og bílastæði koma fram í skilmálatöflu í kafla 5.4.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur varðandi umbætur innan lóða sem úthlutað var fyrir gildistöku þessa deiliskipulags. Þó er mælt til að lóðarhafar leitist við að betrubæta byggingar og lóðir í anda skilmála þessa deiliskipulags.

Allar breytingar sem gerðar verða á eldri byggingum og lóðum skulu vera samkvæmt skilmálum þessa deiliskipulags.

Vakin er athygli á að almenn ákvæði varðandi heimilaða starfsemi á deiliskipulagssvæðinu byggja á skilgreiningum um landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035. Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem athafnasvæði.

Íbúðir og gististarfsemi eru óheimil á svæðinu. Rekstur veitingastaða er heimill, en þeir skulu loka fyrir kl 23:00.

Rekstur stærri matvöru- og dagvöruverslana er óheimill.

Rekstur gagnavera er óheimill.

Bílastæði skulu vera innan lóða og fjöldi í samræmi við umfang starfsemi og starfmannafjölda.

### 4.2 GÆÐI BYGGÐAR, HÖNNUN, UPPDRÆTTIR OG LANDMÓTUN

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, mæli- og hæðarblöð, gildandi byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem við eiga. Almennt er lögð rík áhersla á vandað yfirbragð bygginga.

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á um í gildandi byggingarreglugerð. Auk þess skal þar gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns, skiltum, sorpgerðum, aðkomum bíla og gangandi, bílastæðum, rafhleðslustöðvum, gróðri og öðrum mannvirkjum sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni.

### 4.3 GÖTUR, GÖNGU-, OG HJÓLASTÍGAR

Tryggja skal að hönnun verði í samræmi við algilda hönnun með auðveldu og einföldu aðgengi að húsnæði og lóðum. Það felur meðal annars í sér að vandaða hæðarsetningu og lýsingu á frágangi á yfirborði, jöðrum og köntum á aðaluppdráttum.

Uppfylla þarf kröfur um lang- og hliðarhalla á stígum og bílastæðum utan lóða samkvæmt leiðbeiningum Vegagerðarinnar og við innganga og á dvalarsvæðum innan lóða samkvæmt leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Tryggja þarf að stígar séu vel færir allt árið. Vara þarf við hæðarmun, þrepum og stöllum bæði sjónrænt og með yfirborðsmerkingum en merkingarnar þurfa að vera í samræmi við reglur um lita- og áferðarmun.

Réttar merkingar við hindranir þurfa að vera til staðar. Vanda þarf lýsingu og staðsetja ljósastólpa og annan lýsingarbúnað í samræmi við algilda hönnun. Forðast endurkast og lýsa það sem þarf að sjást með réttum áherslum.

Sérmerkt bílastæði skulu uppfylla kröfur byggingareglugerðar og leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Gert er ráð fyrir að hámarkshraði á Ferjutröð verði 40-50 km/klst, á Heiðartröð verði hámarkshraði 40 km/klst og 30 km/klst á öðrum götum innan svæðisins. Gangstéttir að lágmarki 2m breiðar eru að lágmarki öðru megin við allar götur. Ofanvatnsrásir/lautir og regnbeð eru í grænum geirum og meðfram ákveðnum götum og eru hluti af regnvatnskerfi svæðisins. Skulu þær taka við og hreinsa fyrstu 5mm af rigningarskúrum áður en yfirfall í regnvatnslagnir verður virkt (Sjá nánar skipulagsuppdrátt).

Samgöngustígar ætlaðir hjólandi og gangandi eru meðfram Heiðartröð, á milli Heiðartraðar og Ferjutraðar og meðfram Ferjutröð. Á öðrum götum er gert ráð fyrir hjólandi umferð í göturými eða á göngustígum. Jafnframt er gert ráð fyrir útivistarstíg meðfram vesturjaðri svæðisins. Við hönnun samgöngustíga skal miða við hjólaáætlun Reykjanesbæjar eða hönnunarleiðbeiningar sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðarinnar, en almennt er gengið út frá að í byrjun verði um að ræða stíga án aðskilnaðar gangandi og hjólandi, sem breikka megi með aðskilnað í huga þegar hægt verður að mæla notkunina.

Gatna- og stígakerfi Tæknivalla verður endurhannað með tilliti til öryggis göngupverana. Tryggja skal öruggar sjónlengdir og lýsingu samkvæmt kafla 4.13.

Ætíð skal vera gönguleið af gangstétt viðkomandi götu, merkt með t.d. yfirborðsmálningu, um innkeyrslu lóðar eða nærri henni, að lágmarki 1,5 m breidd, og skal breidd innkeyrslu taka mið af því samhliða breidd akbrautar ætluð vélknúinni umferð.

Til að staðsetja eða breyta innkeyrslu inn á lóð, þarf til þess samráð og samþykki Reykjanesbæjar. Lóðarhafi þarf sjálfur að standa straum af kostnaði sem af því kann að hljóta, s.s færslu á lögnum í jörðu og götulýsingu.

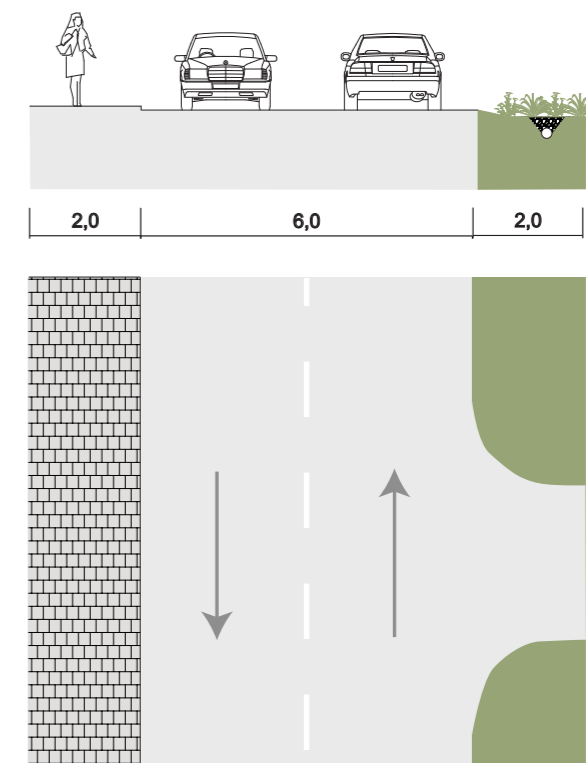
Lýsing í náttúrulegu landslagi og á grænum ásum skal vera lágstemmd og glýjulaus ásamt því að tryggja öryggi vegfarenda, sjá nánar í kafla 4.11.

### 4.4 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna m.a. lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, bundnar byggingalínur, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns verða áréttáðar á mæliblöðum og inntök veitustofnana. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna m.a. hæð bæjarlands á lóðarmörkum, leiðbeinandi landhæð milli aðliggjandi lóða, hæð á aðalgólfi bygginga, lægstu gólfhæð ef hún er önnur en aðkomuhæð, staðsetning og hæðir á frárennislögnum og staðsetningu annarra heimalagna inn á lóð.

Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsuppdrætti t.d. um lóðarstærðir, legu gatna sem geta breyst lítillega við endanlega hönnun eða afmörkun á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillega við nánari hönnun og vinnslu mæli- og hæðablaða, sem þá gilda umfram deiliskipulagsuppdráttinn. Stígar og stígakerfi á uppdrætti skipulagsins eru leiðbeinandi og getur lega þeirra tekið breytingum enda þarf frekari hönnun og framkvæmd þeirra að taka mið af aðstæðum í landi.



Mynd 8. Götusnið - dæmi

#### 4.5 BYGGINGAREITIR

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og skulu byggingar og allir byggingarhlutar vera innan þeirra, þar með talin sjálfstæð skilti. Sjá einnig kafla 4.13. Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum viðkomandi lóða.

Heimilt er að nýta byggingarreitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur og ákvæði um hámarks nýtingu lóða samkvæmt kafla 4.7. og sérákvæði um einstakar lóðir í kafla 4 segja til um. Óverulegar breytingar geta orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða. Heimilt er að útkragarnir á borð við skyggni og svalir nái út fyrir skilgreindan byggingarreit, en þó ekki lengra en 2 m.

Kjallarar eru aðeins heimilir á skilgreindum byggingareitum, samkvæmt skilmálatöflu. Kjallarar skulu reiknast inn í byggingarmagni og þar leiðandi nýtingarhlutfall lóðar. Bílgeymslur neðanjarðar eru ekki heimilar.

#### 4.6 NÝTING LÓÐA

Hámarks byggingamagn er skilgreint fyrir hverja lóð í skilmálatöflu. Lóðarhafa ber ekki skylda til þess að nýta hámarkið. Sjá nánar í skilmálatöflu.

#### 4.7 BYGGINGAR

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit varðar, enda sé vandað til hönnunar bygginga og þess gætt að þær falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi. Þakgerðir eru frjálssar.

Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhráefna og óendurvinnanlegra efna. Æskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfsvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrifum.

Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns, og neikvæðra áhrifa uppbyggingarinnar, er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- Þakfni og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Litir yfirborðsefna skulu vera dempaðir og almennt skal unnið með litatóna jarðlita, einkum á stórum flötum. Yfirborðsefni útveggja skulu vera vönduð og slitsterk. Huga skal sérstaklega að ásýnd bygginga sem snúa að Ferjutröð, Hafnarvegi og að útivistarsvæði.

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, sjá nánar í kafla 4.11. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi innan svæðisins sem getur kallað á ólíkar hæðir húsa. Hæð á húsveggjum skal ekki vera lægri en 3,6m frá gólfkóta aðkomuhæðar og lágmarks mænishæð er 5m frá gólfkóta aðkomuhæðar.

Hámarkshæð (þ.m.t. mænishæð) bygginga frá gólfkóta aðkomuhæðar er skilgreind í skilmálatöflu. Almennt er gert ráð fyrir einnar hæðar byggingu. Heimilt er að útfæra milligólf innan ofangreindrar hámarkshæðar. Heimila má að einstakir byggingarhlutar, óverulegir að stærð, svo sem lyftuhús, loftræsítúður o.þ.h. fari hærra en framangreind mörk en þó ekki meira en 1,5 m.

Samtengd hús skulu hafa samræmt útlit, þakform, lita- og efnisval og skulu lögð fyrir byggingafulltrúa sem ein heild.

Skipulagssvæðið er opið fyrir veðri og vindum. Taka þarf tillit til þessa við skipulag hvernar lóðar. Mælt er til þess að hönnuðir útfæri aðalinnganga þannig að þeir séu í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum eða að þeim sé skýlt með vindbrjótum.

#### 4.8 BÍLA-, HJÓLASTÆÐI OG ATHAFNASVÆÐI

Bílastæði og athafnasvæði skulu vera innan lóðamarka hvernar lóðar í samræmi við fyrirhugaða landnotkun og viðmið þessi. Uppfylla skal kröfur sem fram koma í köflum 4.9 og 4.10 varðandi yfirborðsfrágagn og meðhöndlun ofanvatns. Ekki er gerð krafa um gegndræpt yfirborð akstursleiða. Vanda skal frágang bílastæða og athafnasvæða til að lágmarka mengun og myndun úrgangs. Fjöldi bílastæða á hverri lóð er skilgreindur í skilmálatöflu í kafla 5.4.

Tafla 2. Bílastæðakröfur, viðmið:

Skrifstofur, þjónusta	1 stæði á hverja 50 m <sup>2</sup> húsnæðis
Verkstæði, framleiðsla	1 stæði á hverja 75 m <sup>2</sup> húsnæðis
Vöruheymsla, lager	1 stæði á hverja 100 m <sup>2</sup> húsnæðis

Heimilt er að fjölga eða fækka bílastæðum frá ofangreindum viðmiðum fyrir einstaka lóð ef hægt er að færa sérstök rök fyrir því. Rökstyðja skal slíkar breytingar út frá starfsmannafjölda viðkomandi byggingar og er þá heimilt að miða við 1,5 bílastæði fyrir hver 2 áætluð stöðugildi. Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar úrskurðar hvort heimilt er að fjölga eða fækka bílastæðum frá ofangreindum viðmiðum.

Bílastæðapörf stórlóða, lóða sem eru yfir 10 þús. fermetrar að flatarmáli, verði metin sérstaklega með útgangspunkt í ofangreindri reiknireglu um 1,5 bílastæði fyrir hver 2 áætluð stöðugildi.

Hvert stakt bílastæði skal vera a.m.k. 5 metrar að lengd og 2,5 m að breidd og hönnun bílastæða skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar.

#### Rafbílahleðsla

Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingum fyrir rafbíla innan lóða. Hleðslustöðvar skulu vera aflstyrðar og hagkvæmar í rekstri og orkunýtni.

#### Hjólástæði

Gera skal grein fyrir hjólástæðum á aðaluppdráttum og rökstyðja fjölda hjólástæða út frá áætluðum starfsmannafjölda og áætluðu fjölda gesta og viðskiptavina. Þó aldrei færri en sex hjólástæði. Við allar nýbyggingar skulu vera hjólástæði utandyra fyrir viðskiptavini og gesti.

Hjólástæði skulu vera örugg, útfærð þannig að mögulegt sé að læsa efri hluta ramma hjóls við hjólafestingu s.s. grind, njóta góðrar lýsingar og vera sem næst inngangi bygginga. Meirihluti hjólástæða skal vera í innan við 100m fjarlægð frá inngöngum bygginga. Að lágmarki skulu 50% hjólástæða vera yfirbyggð.

Hjólaskýli og hjólagrindur skulu vera kyrfilega fest við varanlega byggingarhluta eða steyppt yfirborð.

Skýli fyrir hjól sem flokkast sem B rými skulu vera innan viðkomandi lóðar en mega vera staðsett utan byggingareita.

Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka föt.

#### 4.9 FRÁGANGUR LÓÐA

Vanda skal til frágangs á lóðum, svo sem með varanlegum slitflötum á athafnasvæðum utandyra og akstursleiðum, helst gegndræpum sbr. kafla 4.10. Frágangur á bílastæðum, gönguleiðum, grasi og trjágróðri á grænum svæðum skal einnig vandaður. Útilýsing fylgi leiðbeiningum í kafla 4.11.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Lóðarhafa ber einnig að ganga frá röskuðu svæði utan lóðarmarka ef hæðarmunur verður milli lóðar og lands utan lóðar með t.d. grasþökum. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, lóð eða bílastæði.

Lóð sem einungis eða að mestu leyti nýtt sem athafnasvæði/geymslusvæði til bráðabirgða á grundvelli skammtíma lóðarleigusamnings þarf ekki að uppfylla ofangreindar kröfur (þ.e. grunnflötur byggingar á lóð er undir 5% af flatarmáli lóðarinnar). En allar lóðir sem nýttar eru í ofangreindum tilgangi skulu girtar af með varanlegri girðingu að hámarki 2,0 m á hæð. Óheimilt er að nota gaddavír eða sambærilegan búnað ofan á girðingar. Í öðrum tilfellum er hvatt til að afmarka lóðarmörk með gróðri. Óheimilt er að setja auglýsingaskilti utan á girðingar á lóðarmörkum, sjá skilmála varðandi skilti og merkingar í kafla 4.12.

Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða. Yfirborð allra bílastæða skal vera úr með gegndræpu yfirborðsefni á borð við grasstein, ecoraster eða sambærilegu efni. Að lágmarki skal sjöunda hver bílastæðabás vera gróðurbeð þar sem plantað er hávöxnu tré og getur nýst sem hluti ofanvatnslausnar. Akstursleiðir innan bílastæða mega vera steyptar, malbikaðar eða hellulagðar, en hvatt er til að nota gegndræp yfirborðsefni, t.d. gegndræpt malbik. Gerð er krafa um að á lóðum yfir 6.000 að flatarmáli sé grænt svæði með gróðri að lágmarki 5% af heildar flatarmáli lóðar. Inni í því eru gróðurbeð bílastæða. Hluti grænna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum að götu. Leitast skal við að samtvinna gróðurbeð og ofanvatnslausnir. Sjá nánar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða í kafla 4.10.

Lóðarhafar skulu vanda frágang lóðarmarka, bæði á milli lóða og að bæjarlandi. Öllum frágangi lóða að bæjarlandi skal haga þannig að sem minnst rökun verði. Óheimilt er með öllu að ryðja jarðvegi eða jarðvegsúrgangi út fyrir lóðarmörk. Skipulagsyfirlöndum er heimilt að beita sektum við brot á slíku. Jarðvegsfláar skulu byrja a.m.k. 3 metrum innan við lóðarmörk við bæjarland. Hámarkshalli þeirra er 1:3, nema um steinhleðslu sé að ræða, en þá má flái vera 1:2. Ganga skal frá yfirborði jarðvegsfláa með gróðri og/eða steinhleðslu og er frágangur ætíð á ábyrgð lóðarhafa, hvort sem er innan lóðar eða utan. Hvatt er til að gróðursetja hávaxin tré við þar sem því er við komið.

Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum. Verði ágreiningur þar um, skal byggingarnefnd úrskurða um málið. Jafnframt skal hafa samráð við skipulagsyfirlönd varðandi frágang við lóðarmörk að bæjarlandi, svo sem götum. Að öðru leyti gilda lóðarhæðir á lóðarblaði. Þar sem lóð liggur að gangstétt, skal gera a.m.k. eina göngutengingu af lóðinni inn á stíginn, annað hvort sérstaklega eða sem hluta af innkeyrslu sbr. kafli 4.3. Allir veggir á lóðarmörkum eða skjólgirðingar skulu vera sýnilegir á aðaluppdráttum.

#### 4.10 MEÐHÖNDLUM OFANVATNS

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða sem úthlutað var fyrir gildistöku þessa deiliskipulags. Þó er mælt til að lóðarhafar leitist við að uppfylla neðangreind viðmið.

Almennt gildir að yfirborð innan lóða skal vera eins gegndræpt og hægt er. Yfirborð allra bílastæða skal t.d. vera úr gegndræpu yfirborðefni á borð við grasstein, ecoraster eða sambærileg efni. Notast skal við hönnunarleiðbeiningar fyrir gegndræp yfirborðefni til þess að lágmarka áhættu á beinni tengingu yfirborðsrennslis við grunnvatn.

Gerð er sú krafa að afrennsli af þökum sé leitt í púkk eða regnvatnsbeð innan lóðar með nægja rýmd fyrir fyrstu 5mm afrennslis en yfirfall úr púkkum umfram það má tengja við regnvatnsheimæð. Ofanvatnslausnir í opnum rýmum hafa verið stærðarákvarðaðar í samræmi við það.

Ekki er gerð krafa á lóðarhafa að hreinsa ofanvatn af öðrum ógegndræpum flötum nema ef starfsemi sé starfsleyfisskyld og starfsleyfi geri kröfur um slíkt samkvæmt íslenskum reglugerðum (t.d. olíuskiljur). Almennt fer yfirfall af afrennsli lóða í regnvatnsлагnir að næstu regnvatnslaut þar sem hreinsun ofanvatns fer fram.

Yfirborð lóða skal vera eins gegndræpt og hægt er og afrennsli af þökum skal leitt í púkk innan lóðar.

Gerðar eru kröfur um meðhöndlun ofanvatns í göturýmum og á grænum svæðum. Regnvatnslautir og ofanvatnsrásir taka við afrennsli af götum og lóðum og eru hannaðar til að hreinsa fyrstu 5 mm af úrkomu með sitrun í gegnum sérvalinn jarðveg og ofan í berggrunn svæðisins (viðtakann). Við stærri viðburði er flóðavatn leitt með regnvatnskerfinu út af svæðinu. Miðað hefur verið við að mesta vatnsdýpi í regnvatnslautum sé 35 cm til að halda eftir 5 mm af úrkomu.

Afrennsli sem rennur til svæðisins frá norðri að Smiðjutröð er miðlað í regnvatnslaut ofan við Árgil til að minnka rennsli um regnvatnslautir við Smiðjutröð. Regnvatnskerfi svæðisins skiptist eftir Heiðartröð og eru regnvatnsлагnir í götum vestan Heiðartraðar sem leiða afrennsli í regnvatnslautir við Smiðjutröð. Við stærri úrkomuviðburði er afrennslið leitt að Kliftröð þar sem yfirfallsleið er um núverandi frárennisskurð til suðvesturs. Afrennsli af austur svæðinu er leitt til suðausturs út af svæðinu í regnvatnslautir og þaðan áfram í flóðaleiðir. Mikilvægt er að hugað sé að rofvörnum við útrásarenda regnvatnsagna.

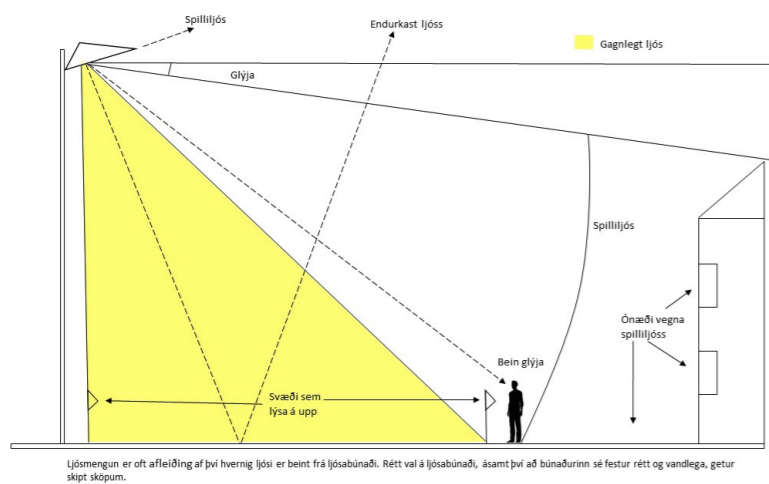
Í almenningsrýmum skal hreinsun fyrir fyrstu 5 mm af úrkomu vera í blágrænum ofanvatnslausnum.



Mynd 9 - Blágrænir innviðir í samhengi við núverandi byggð

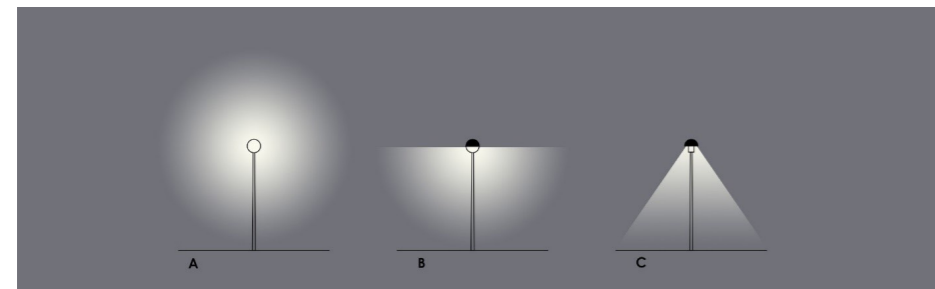
### 4.11 LJÓSVIST

Nálgast skal lýsingu á heildrænan hátt svo hún sé í samhengi við umhverfi sitt og virki sem samþættandi þáttur í næturásýnd byggðarinnar. Hægt er að ná góðum birtugæðum með því að nota þá eiginleika og dreifingu ljóss sem er viðeigandi í hverju tilviki fyrir sig. Það er sérstaklega mælt með því að nota ljósgjafa sem valda sem minnstri glýju. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að koma í veg fyrir ágengt ljós við byggingar ásamt óþarfa ljósmengun (Mynd 10 og 11). Til að koma í veg fyrir glýju og truflun á nætursýn byggðarinnar þarf að fela ljósgeisla eins vel og kostur er.



Ljósmengun er oft afleiðing af því hvernig ljósi er beint frá ljósbúnaði. Rétt val á ljósbúnaði, ásamt því að búnaðurinn sé festur rétt og vandlega, getur skipt sköpum.

Mynd 10. Skýringarmynd sem sýnir helstu þætti ljósmengunar. Skermin er takmörkuð og dreifist því ljósið langt út fyrir eiginlegt lýsingarsvæði. Á myndinni sjást vel þau fjögur ljósmengunatriði sem þarf að hafa í huga við varðveislu myrkurgæða án þess að skerða lýsingu þess svæðis sem lýsa skal. Það eru ljóshjúpur, ágenng lýsing, glýja og oflýsing.



Mynd 11. Skýringarmynd sem sýnir muninn á dreifingu ljóss, þar sem A er rangt, B er þolanlegt en C er best.

Litarhitastig (CCT) er hægt að nýta til að greina á milli mismunandi svæða og stigskiptra götutegunda. Viðhafa skal góða litarendurgjöf (CRI) sem er að minnsta kosti Ra70 eða hærra til að tryggja fullnægjandi sjónræn áhrif. Evrópustaðlaröðin ÍST-EN 13021 1-5:2014/15 skal notuð sem grunnviðmið við flokkun götulýsingar. Hins vegar skal lýsing fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur vera að minnsta kosti jafnmikil eða meiri en á aðliggjandi samsíða vegum.

Notast skal við ÍST-EN 12464-2:2014 staðalinn fyrir vinnu- og athafnasvæði utandyra sem grunnviðmið fyrir aðra útlýsingu. Gæta skal hófs í notkun þátta eins og lita og/eða hreyfanlegra ljósa þegar hugað er að lýsingu sem er sérstaklega skipulögð fyrir byggingar og framhliðar húsa, af virðingu við svæðið, karakter þess og samhengi. Lýsing á framhliðar húsa og aðrar útstillingar skal vera í samræmi við svæðisflokkunina CIE-S-015:2005.

Hvað varðar náttúruleg svæði, þá er sérstaklega mælt til þess að myrkursvæði séu varðveitt eins og mögulegt er um leið og öryggi vegfarenda er tryggt með ákjósanlegri lágstemmdri lýsingu.

Ljós- og skjá-skilti með hreyfimyndum eru óheimil en leyfileg almenn lýsing á auglýsingaskilti skal aldrei fara yfir þau mörk sem gefin eru upp í svæðisflokkun CIE-S-015:2005 fyrir viðeigandi ljóma á lóðréttum fleti (Tafla 2). Sjá nánar um ljóssaskilti í kafla 4.13.

Tæknivellir falla í svæðisflokk E3 sem meðal upplýst svæði í úthverfi (Tafla 1). Þó er sterklega mælt með því að styðjast við viðmið fyrir svæðisflokk E2 þegar setja skal upp skiltalýsingu (400 cd/m<sup>2</sup> max.) þar sem svæðið liggur að náttúrulegu opnu svæði.

Tafla 1 CIE-S-015:2005 Leiðbeinandi svæðisflokkun umhverfis

	Umhverfi	Lýsing umhverfisins	Dæmi
E1	Náttúrulegt	Náttúrulegt myrkur	Þjóðgarðar, verndarsvæði
E2	Dreifibýli	Lítið upplýst svæði	Iðnaðar- eða íbúasvæði í dreifibýli, sveitabýli
E3	Úthverfi	Meðal upplýst svæði	Iðnaðar- eða íbúasvæði í úthverfi
E4	Þéttbýli	Mikið upplýst svæði	Bæjar- og borgarkjarnar, verslunar- og þjónustusvæði

Tafla 2 CIE-S-015:2005 Viðeigandi ljómi á lóðréttum fleti

Tæknileg mörk lýsingar	E1	E2	E3	E4
Ljósmagn frá framhliðum bygginga (Lb)	0 cd/m <sup>2</sup>	5 cd/m <sup>2</sup>	10 cd/m <sup>2</sup>	25 cd/m <sup>2</sup>
Ljósmagn frá skiltum (Ls)	50 cd/m <sup>2</sup>	400 cd/m <sup>2</sup>	800 cd/m <sup>2</sup>	1000 cd/m <sup>2</sup>

Lögð skal áhersla á að nýta bestu fáanlegu tækni sem hægt er þegar kemur að vali á ljósgöfum. Í dag býður LED tæknin upp á bestu orkunýtinguna ásamt því að vera endingargóð. Hins vegar skapar hún vissar tæknilegar áskoranir, sérstaklega þegar að kemur að því að skilgreina æskileg ljósgæði. Draga má úr soun á orku með því að nýta orkusparandi ljósgjafa eins og LED-ljós og draga samtímis úr ljósmengun, með því t.d. að beina lýsingu eingöngu á þau svæði þar sem hennar er þörf án þess að það komi niður á vinnu eða öryggi. Nýta ætti skynjara og tímastilla þannig að lýsing sé að mestu slökkt að næturlagi og einungis þau svæði upplýst þar sem fólk er á ferð, en það stuðlar að því að draga úr ljósmengun á sama tíma og það lágmarkar orkunotkun. Tryggja skal því að hönnun og val á búnaði til útlýsingar uppfylli kröfur um hvoru tveggja.

#### 4.12 SKILTI OG MERKINGAR

Merkingar fasteigna og skilti skulu vera í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar og vera innan byggingareits. Merkingar fasteigna skulu vera sjáanlegar frá götu.

Letur skal vera læsilegt og númer staðgreina skal ritast með tölustöfum. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir hvernig merkingum verður háttað og sýna hvar sjálfstæð skilti eru staðsett á lóð. Skilti skulu vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð.

Heimilt er að staðsetja skilti á veggflötum bygginga og mega skilti ekki standa upp fyrir þakbrún. Miða skal við að auglýsingaskilti á húsi þeki að samanlögðu ekki meira en 18% af flatarmáli viðkomandi húsveggjar. Óheimilt er að staðsetja auglýsingaskilti á þökum bygginga.

Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti en skjá-skilti með hreyfimyndum eru óheimil. Gera skal grein fyrir útfærslum skilta í umsókn um byggingarleyfi. Sjá nánar um ljósaskilti í kafla 4.11.

Stakstæð skilti á lóð eru aðeins heimil ef hæð þeirra er innan við 1,2 m frá jörðu og stærð hvers skiltis innan við 8 m<sup>2</sup>.

Að öðru leyti skal farið eftir gildandi reglum Reykjanesbæjar um skilti.

#### 4.13 SORPGEYMSLUR – SPILLIEFNI

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu aðstöðu fyrir sorp. Aðstaða fyrir sorp skal vera aðgengileg og staðsett innan lóðar. Mikil áhersla er lögð á vandaðan frágang á sorpaðstöðu. Byggja skal skýli umhverfis sorpilát og sorpgáma eða afmarka þá á annan hátt t.d. með gróðri. Skýli fyrir sorp sem flokkast sem B rými skulu vera innan viðkomandi lóðar en mega vera staðsett utan byggingareita.

Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum gildandi samþykktar um meðhöndlun úrgangs í Reykjanesbæ. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun og fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi. Reykjanesbær áskilur sér rétt til að gera breytingar á þeim reglum sem í gildi eru hverju sinni.

#### 4.14 FORNMINJAR

Samkvæmt vefsjá Minjastofnunar Íslands eru skráðar herminjar, nánar tiltekið skálahverfi, í suðvesturhluta skipulagssvæðisins, sjá kafla 2.7.

Ekki sé heimilt að hefja framkvæmdir þar sem fornminjar eru nema að undangenginni fornleifarannsókn.

Ef finnast áður ókunnar fornleifar skal tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn eins fljótt og mögulegt er skv. ákvæði 24. gr. laga um menningarminjar 80/2012.

#### 4.15 VEITUR, LAGNIR OG SPENNISTÖÐVAR

Kvaðir varðandi stofn- og dreifkerfi veitna fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafar hlíta þeim. Lóðarhafi þarf að búa sig undir að á lóð kunni að vera stofnlögn þar sem slík kvöð kann að myndast og þarf hann að kynna sér vel hvar núverandi lagnir kunna að liggja. Flutningur á lögn getur einungis orðið í samráði við Reykjanesbæ og HS veitur og þarf lóðarhafi að standa straum af kostnaði við færslu þeirra innan lóða náist samkomulag við Reykjanesbæ og/eða HS Veitur um slíka færslu. Að öðrum kosti þarf að aðlaga uppbyggingaráformin þannig að kvaðirnar haldi.

Gera má ráð fyrir viðbótum og endurbótum veitukerfa samhliða frekari uppbyggingu. Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Reykjanesbæjar, HS veitna og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við bæjaryfirvöld. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir og hlíta skilmálum þeirra um staðsetningu inntaka og heimataugar. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými.

Innan svæðisins er reiknað með lóðum fyrir dreifi- og spennistöðvar. Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýndar lóðir ætlaðar fyrir spennistöðvar og aðra starfsemi veitufyrirtækja. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á þessum lóðum en tryggja þarf greiða aðkomuleið að spennistöðvum.

#### 4.16 ORKU- OG VATNSNOTKUN

Gerð er krafa við hönnun almenningsrýma, lóða og bygginga að stuðlað verði að orku- og vatnsnýtni. Vanda þarf til stýringu kerfa með það í huga að fara vel með orkuna.

Velja skal gróður á lóðum, götum og almenningsrýmum sem ekki þarfnast vökvunar.

## 5 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR

### 5.1 SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

Sameiginleg ákvæði gilda fyrir allar lóðir á svæðinu. Sértek ákvæði varðandi nýtingu, byggingarmagn, hæðir og bílastæðafjölda koma fram í skilmálatöflu.

### 5.2 ALMENNT

Sérskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á deiliskipulagssvæðinu. Stærðir einstakra lóða og byggingareita kunna að breytast lítillega við gerð mæliblaða.

### 5.3 DEILISKIPULAGSVÆÐIÐ

- Heildarflatarmál deiliskipulagssvæðisins er u.þ.b. 109,4 ha
- Heildarflatarmál allra lóða á deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 730.000 m<sup>2</sup>
- Hámarks byggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu (A rými ofanjarðar) er u.þ.b. 432.000 m<sup>2</sup>





## 6 SAMRÁÐ VIÐ UNDIRBÚNING DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR

Skipulagsferli tillögunar er í megin atriðum eftirfarandi:

Skipulagsnefnd Reykjanesbæjar

- **XX.XX.202X:** Tillaga á vinnslustigi kynnt fyrir skipulagsnefnd.
- **XX.XX.202X:** Deiliskipulagstillaga kynnt á fundi skipulagsnefndar.

Þverfaglegt teymi hefur unnið að tillögunni.

Fundað hefur verið sérstaklega um ákveðna þætti þess svo sem:

- Sjálfbærni, orku- og sorpmál.
- Fornminjar.
- Veitur.
- Starfsemi og hagsmunaaðila.

## 7 FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDATÍMI

Í skipulagsreglugerð segir: „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að farmkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“

Gert er ráð fyrir að uppbyggingu Tæknivalla ljúki innan 20 ára frá gildistöku deiliskipulags. Ekki er talin þörf á áfangaskiptingu þar sem um er að ræða þegar manngert svæði, en við úthlutun lóða verður horft til þess að þær séu sem næst fyrirbyggjandi byggð og götum.

Lóðablöð verða gefin út sem gera grein fyrir framkvæmd deiliskipulags og skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma.

## 8 SKIPULAGSUPPDRÆTTIR

Eftirtaldir uppdættir eru í viðauka

- Deiliskipulagsuppdráttur.
- Skýringauppdráttur - norðurhluti skipulagssvæðis.
- Skýringauppdráttur - suðurhluti skipulagssvæðis.

## HEIMILDASKRÁ:

Kanon arkitektar, VSÓ ráðgjöf, Reykjanesbær (2022): Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035.  
Alta, Reykjanesbær, Kadeco (2024): ÁSBRÚ TILFRAMTÍÐAR Framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050  
Friðþór Eydal (2019): "Ásbrúarhverfi í Reykjanesbæ - Byggingarsaga"  
Verkís (2024): Áætlun um meðhöndlun ofanvatns á Tæknivöllum