DEILISKIPULAG FYRIR AÐALTORG

Með þessu deiliskipulagi fellur úr gildi eldra deiliskipulag fyrir Aðalgötu 60 - 62 sem var samþykkt í bæjarstjórn 22.08.2023.

Greinargerð

1 Almennt

Deiliskipulagið er á svæði sem er skilgreint sem Miðsvæði (M12) í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 og er 16,3 ha. að stærð. Deiliskipulagssvæðið er 14,5 ha. að stærð og nær yfir svæði sem er að hluta til deiliskipulagt eða 4,9 ha. Fyrirhugað er að auka byggingarmagn á reitnum og heimila íbúðarbyggð. Í gildi er deiliskipulag fyrir Aðalgötu 60 - 62 sem fellur úr gildi með nýju deiliskipulagi fyrir svæðið þar sem um ræðir er heildarendurskoðun. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Unnið er samhliða að aðalskipulagsbreytingu fyrir Miðsvæði (M12), þannig að í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 verði gert ráð fyrir heildarbyggingarmagni allt að 100.000 m² og 450 íbúðum, þar af 138 þjónustu- og öryggisíbúðum fyrir eldri borgara. Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið þarf að hafa samráð við Isavia vegna flugöryggissvæðis, sjá einnig kafla 7.1 um hindranafleti flugvalla. Í greinargerð verður gerð grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillögu.

2 Forsendur og markmið

Forsenda deiliskipulagsins er sú að sveitarfélagið Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við breytingartillögu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035, þar sem gert er ráð fyrir að auka byggingarmagn á M12 og heimild fyrir 450 íbúðum á reitnum. Fyrirhuguð breyting er í takti við K64 sem er heildstæð efnahags- og skipulagsleg þróunaráætlun fyrir svæðið í kringum Keflavíkurflugvöll um nýja framtíðarsýn Suðurnesja. K64 er samstarf íslenska ríkisins, Isavia ohf., Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar.

Markmið stækkunar á deiliskipulagi Aðalgötu 60 - 62 er að skilgreina nýjar lóðir fyrir ábyrga uppbyggingu í samræmi við þróunaráætlun K64. Staðsetning er kjörin vegna nálægðar við flugvöllinn og góðra tenginga við Reykjanesbraut og inn í Reykjanesbæ um Aðalgötu. Uppbyggingaráform samræmast markmiðum aðalskipulags, þar sem horft er til að svokallaðrar lífæðar sem liggur eftir endilöngum bænum. Lögð er áhersla á að framkvæmdir falli vel að landslagi til að halda í ásýnd svæðisins með því að móta góða umgjörð utan um fyrirhugaða byggð. Göngu- og hjólreiðastígar og heilsustígar munu liggja um svæðið og tengja svæðið við nálægt útivistarsvæði við Rósaselsvötn og núverandi byggð. Rík áhersla er lögð á að svæðið þróist í takt við samfélagið í kring. Ef íbúasamsetning leiðir af sér þörf fyrir aukið umfang samfélagsþjónustu innan deiliskipulagssvæðisins, innifelur deiliskipulagið nægar heimildir til að bregðast við því.

3 Stærð og afmörkun

Deiliskipulagssvæðið er 14,5 ha. að flatarmáli og afmarkast af Aðalgötu til suðurs, Reykjanesbraut til vesturs, sveitarfélagsmörk Suðurnesja og Reykjanesbæjar til norðurs og íbúðarbyggð við Elliðavelli til austurs. Aðkoma að núverandi byggingum er frá Aðalgötu.

4 Deiliskipulagssvæðið - Umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið hallar til vesturs um 4 m (30-34 m.h.y.s). Stutt er niður á klöpp. Gamlir slóðar eru um svæðið og er það að hluta raskað eftir vegna lagna. Þó er hluti svæðisins óraskað og einkennist af Lyngmóavist á láglendi og inn á milli eru skellur með hraungambravist og mosamóavist samkvæmt kortagrunnum Náttúrufræðistofnunar Íslands. Alaskalúpína er allstaðar ríkjandi meðfram veginum og stöku minni blettum í mólendinu. Fyrir eru 4 byggingar og önnur mannvirki á svæðinu: Hótel, heilsugæsla, bílaapótek, geymsluskemma, 3 spennistöðvar bensíndælur og rafhleðslustöðvar. Til er nýlegt deiliskipulag fyrir þennan hluta svæðisins.

Veðurfar á svæðinu er frekar milt en nokkur úrkoma og vindasamt. Ríkjandi vindáttir við Keflavíkurflugvöll eru úr norðnorðaustri og suðaustri.

Norðan við skipulagssvæðið er svæði (OP9) og er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 sem opið svæði sunnan Rósaselsvatna. Gert er ráð fyrir að það verði útfært með göngustígum og aðstöðu til útivistar.

Fornleifaskráningu liggur fyrir skipulagssvæðið í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Ekki er þörf á húsakönnun þar sem elsta húsið er frá 2001.

5 Tengsl við aðrar áætlanir

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M12). Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er áformað að auka byggingarmagn á svæðinu og heimila íbúðarbyggð á landnotkunarreitnum.

Landsskipulagsstefna

Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsstefnu 2015-2026 og í kafla 3.2 segir m.a.:

"Hin almenna áhersla er á að vexti byggðar verði beint í núverandi þéttbýli, ásamt eðlilegu svigrúmi til uppbyggingar nýrra íbúða í dreifbýli til að styðja nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði. Í skipulagi jafnt minni sem stærri þéttbýlisstaða felst áskorunin einnig í að fella nýja byggð að því sem fyrir er og að staðsetning og fyrirkomulag nýrrar uppbyggingar og þjónustu styrki bæjarbrag og þá starfsemi og samfélag sem fyrir er."

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 er gert ráð fyrir að miðsvæðin liggi í stórum dráttum meðfram „lífæðinni" og þar segir m.a.:

"Lífæð liggur eftir endilöngum bænum og um Aðalgötu frá Hafnargötu að Aðaltorgi (M12). Lífæðin gefur byggðinni samhengi og tengir bæjarfélagið í eina heild. Umhverfi lífæðarinnar skal miðast jafnt við þarfir gangandi, hjólandi og akandi innanbæjarumferðar."

„Lífæðin er ekki hugsuð sem hrein verslana- eða miðbæjargata, heldur samfelld leið sem liggur um fjölbreytt og margvísleg svæði bæjarins, svo sem miðbæjarsvæði, íbúðarbyggð, gróður- og náttúrusvæði og mismunandi atvinnusvæði.

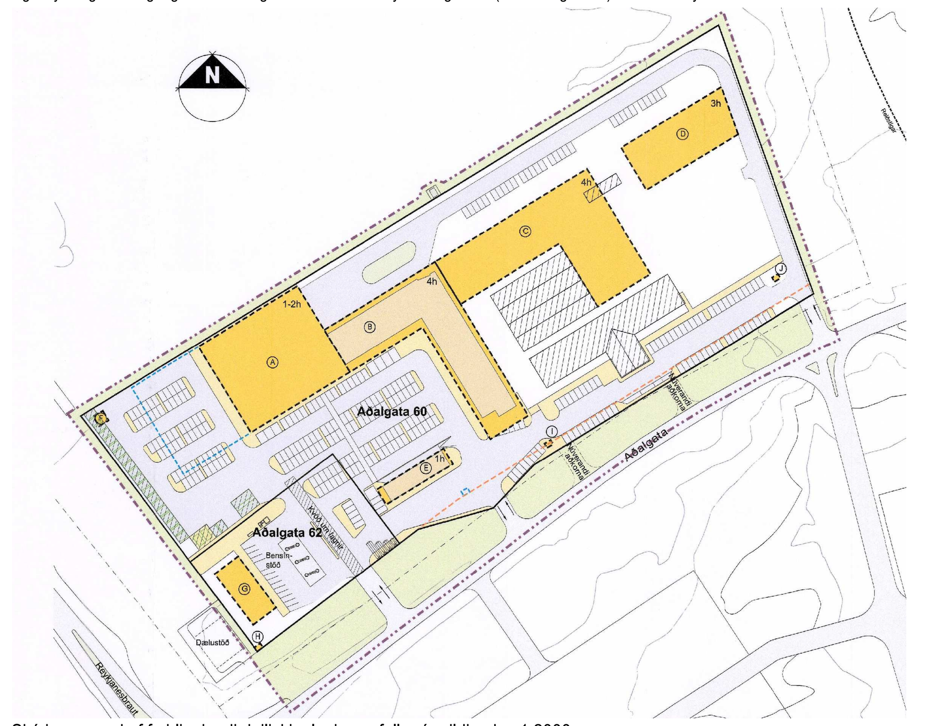
M12 er skilgreint sem eitt af áherslusvæðum Reykjanesbæjar í núverandi byggð þar sem gott aðgengi er í daglega þjónustu innan hverfa sem tengjast svo sameiginlegri meginæð bæjarins. Jafnframt er svæðið eitt af kennileitum bæjarins, og í aðalskipulagi stendur:

"Rík áhersla verður lögð á góða ásýnd bæjarins og fallega aðkomu að byggðinni. Ytri ásýnd að Reykjanesbraut er undirstrikuð kennileitum, sem vísa til sérstakra náttúrulegra staðhátta eða manngerða."

Með breytingu aðalskipulags er verið að stuðla að þeim möguleika að leggja fram heildstætt deiliskipulag með heimild fyrir íbúðarbyggð og þeim áherslum sem fyrir er í aðalskipulagi og á öðrum skilgreindum miðsvæðum í Reykjanesbæ.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Aðalgötu 60 - 62, samþykkt þann 22.08.2023 í bæjarstjórn Reykjanesbæjar fyrir hluta af svæðinu sem fellur úr gildi. Um er að ræða endurskoðun deiliskipulagsins í heild þar sem afmörkun deiliskipulagsins stækkar úr 4,9 ha. í 14,5 ha. Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting er byggð að hluta til á samþykktu deiliskipulagi og þeim áætlunum sem koma fram á lóð Aðalgötu 60. Helstu breytingar eru: Lóðamörk minnka, byggingarreitir C og D færast og stækka, auglýsingaskilti J og F færast til á lóð, aðkoma inn á lóð vestast færist norðar vegna fyrirhugaðs hringtorgs. Heimildir og almennir skilmálar fyrir Aðalgötu 68 (áður Aðalgata 62) haldast óbreyttar.



Skýringarmynd af fyrirliggjandi deiliskipulagi sem fellur úr gildi, mkv. 1:2000

6 Tillaga að deiliskipulagi

Í deiliskipulagstillögu þessari eru settir skipulagsskilmálar sem lúta að ásýnd svæðisins. Huga þarf vel að ásýnd bygginga og frágangi alls umhverfis svæðisins þar sem það er áberandi fyrir þau sem leið eiga um Reykjanesbraut og Aðalgötu. Hönnun bygginga mun miða að því að þær falli vel að umhverfi.

Í deiliskipulagstillögunni er tekið tillit til minja við staðsetningu mannvirkja og vega komi þær í ljós. Byggingarreitir eru hafðir stórir til að veita svigrúm til staðsetninga bygginga á lóð. Á hverri lóð verða afmarkaðir byggingarreitir og skulu allar byggingar vera staðsettar innan þeirra. Heildarbyggingarmagn fyrir allt svæðið er 99.745,0 m² á 8 lóðum og 5 lóðum fyrir spennistöðvar. Unnið verður út frá gildandi heimildum í samþykktu deiliskipulagi fyrir svæðið þar sem einstaka byggingar verða með hámarkshæð 18 metrar sem samsvarar 4 hæðum. Íbúðarbyggð verður 4 hæðir með hámarkshæð 14 metrar og staðsett næst núverandi íbúðarbyggð (ÍB1). Hámarkshæð annarra bygginga á svæðinu er undir 14 metrum eða 2 - 3 hæðir þar sem aðstæður leyfa. Í skilmálatöflu má sjá götuheiti, lóðarstærð, hámarks byggingarmagn og tegund húsnæðis á viðkomandi lóð.

Gert er ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum innan lóða fyrir íbúðarbyggð. Fyrir miðju hverfisins er gert ráð fyrir almenningsgarð sem aðskilur fyrirhugaða íbúðarbyggð frá verslunar- og þjónustulóðum. Almenningsgarðurinn mun nýtast bæði fyrir leik, útivist og sem dvalarsvæði og tengjast útivistarsvæði við Rósaselsvötn. Mikilvægt er að móta rýmið í heild sinni með fjölbreyttum gróðri til að mynda skjólgott og aðlaðandi svæði sem er góður staður til að setjast niður og staldra við.

Svæðið er áherslusvæði fyrir uppbyggingu innviða fyrir rafhleðslu ökutækja. Áfangaskipting og framkvæmdum á deiliskipulagssvæðinu verður skipt upp í nokkra áfanga til að mæta uppbyggingarþörf. Framkvæmdir á svæðinu verða unnar í samráði við sveitarfélagið, HS veitur og aðra hagsmunaaðila. Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið þarf að hafa samráð við Isavia vegna flugöryggissvæðis, sjá einnig kafla 7.1 um hindrunarfleti flugvalla í aðalskipulagi Reykjanesbæjar.

7 Minjar

Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Rétt er einnig að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. sömu laga, þar sem segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks er óheimilt að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands". Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið s.b. 11. gr sömu laga.

Fornleifaskráning liggur fyrir innan skipulagssvæðisins, unnin af Fornleifafræðistofunni (apríl 2024) og eru niðurstöður þeirra birtar í fylgiskjali. Alls voru 2 herminjar skráðar innan skipulagssvæðisins með lítið minja- og varðveislugildi sökum ungs aldurs. Ekki er að sjá nein merki á yfirborði um minjar á eða í námunda við skipulagssvæðið. Gerð verður grein fyrir skráðum herminjum á uppdrætti og í greinargerð.

Ekki verður gerð húsakönnun þar sem núverandi hús eru byggð frá árunum 2001 til dagsins í dag og falla því ekki undir verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Byggingar á skipulagssvæðinu eru því ekki friðaðar né umsagnarskyldar til Minjastofnunar.

8 Verndarsvæði, vatn, gróður, dýralíf, samfélag og landslag

Með verndarsvæðum er átt við svæði þar sem eru vistgerðir eða jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Norðan við skipulagssvæðið eru Rósaselsvötn/tjarnir sem tilheyra Suðurnesjabæ og skógrækt þar í kring. Rósaselsvötn falla undir ákvæði 61. gr. náttúruverndarlaga um vötn stærri en 0,1 ha en aðaltjörnin tæplega 0,8 ha. Óheimilt er að raska Rósaselsvötnum svo sem með losun eða að veita yfirborðsvatni í þau. Skipulagssvæðið og nánasta umhverfi er ekki skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði en norðan við svæðið er mikilvægja sjófuglabyggð.

Haft var samband við Náttúrufræðistofnun Íslands og samkvæmt mati grasafræðins þar er ekki þörf á frekari úttekt á gróðurfari innan deiliskipulagsreits. Úr minnisblaði frá Náttúrufræðistofnun kemur fram að gróðurfar svæðisins er að mestu samsett af Lyngmóavist á láglendi og inn á milli eru skellur með hraungambravist og mosamóavist. Innan afmarkaða deiliskipulagssvæðisins er mólendið fremur rýrt og áhrif mannvistar, s.s. rask marka svæðið. Alaskalúpína er allstaðar ríkjandi meðfram veginum og stöku minni blettum í mólendinu. Ekkert af þessum vistgerðum sem nefndar eru hér að framan falla undir ákvæði 61. gr. náttúruverndarlaga, né virðist sem aðrir náttúrufarsþættir á svæðinu falli undir náttúruverndarlög

Ekki var farið í valkostagreiningu varðandi breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar þar sem aukning á heildarbyggingarmagni og heimild yfir íbúðir er óveruleg miðað við stærð landnotkunarreits M12. með breytingu þessari mun nýtingarhlutfall fara úr 0.2 í 0.6. Þétting byggðar og aukna áhersla á fjölbreytta ferðamáta og aukin uppbyggingu á neti hjóla- og göngustíga hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu og getur dregið úr ferðum á einkabíl. Opnum svæðum til útivistar hefur verið fjölgað með mögulega jákvæðum áhrifum á heilsu. Með áframhaldandi þéttingu byggðar og með því að byggja upp íbúðarhúsnæði og atvinnu á svæðum sem hefur þegar verið raskað er hægt að nýta þau þjónustukerfi og innviði sem þegar eru til staðar. Með nýjum tengibrautum er stuðlað að styttri vegalengdum og bættum samgöngum.

Ekki er ástæða til þess að ætla að uppbygging muni hafa afgerandi áhrif á heilsufarstengda þætti. Hljóðvist mun þó versna með tilkomu aukinnar umferðar á svæðið og svæðið verður meira upplýst. Til að stemma stigu við ljósmengun á svæðinu skal nota vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarma.

9 Áhrif byggðarinnar á umhverfið - samantekt

Áætlun um uppbyggingu íbúðarbyggðar og aukið byggingarmagn á skipulagssvæðinu getur haft í för með sér nokkur umhverfisáhrif á svæðinu, einkum á ásýnd, landslag, samfélagsleg áhrif og loftlagsmarkmið. Leitast er við að draga úr umhverfisáhrifum framkvæmdanna eins og kostur er þannig að áhrif á gróðurfar og landslag séu sem minnst. Neikvæð áhrif á þessa þætti og aðra má gera ráð fyrir að séu mest á framkvæmdatíma. Með því að vanda frágang og takmarka jarðrask má halda neikvæðum áhrifum í lágmarki.

Í endurskoðuðu Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 fylgir umhverfismat (ágúst 2022) sem fjallar um áhrif breytingar kunna að hafa á skilgreinda umhverfisþætti, náttúrufar, loftgæði, samfélag og auðlindir. Þar kemur fram að endurskoðun aðalskipulagsins hefur í heildina litið jákvæð áhrif á umhverfi og samfélag í Reykjanesbæ og þar segir m.a.:

"Stefnt er frekar að þéttingu byggðarinnar einkum á þeim svæðum þar sem hafa verið byggðir upp innviðir. Tryggja á aðgengi að náttúrulegum svæðum..."

"Á heildina litið mun endurskoðun aðalskipulags hafa jákvæð áhrif á landrými óveruleg áhrif á ásýnd þar sem áfram er stuðlað að þéttingu byggðar. Þéttari byggð er einnig líklegri til að stuðla að styttri vegalengdum innan byggðarinnar sem kann síðan að stuðla að minni losun gróðurhúsaloftteguna."

Fyrirhuguð íbúðarbyggð ætti ekki að hafa neikvæð áhrif á yfirbragð núverandi íbúðarbyggðar (ÍB1) þar sem byggðin myndi milda mögulega ásýnd á fyrirhugaða uppbyggingu á skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Ný íbúðarbyggð er nálægt grunnþjónustu, s.s. skóla, leikskóla, almenningssamgöngum og íþrótta- og útivistarsvæði. Niðurstöður úttekta á gróðurfari, fornminjum og samráð við umsagnaraðila gerir kleift að taka upplýsta ákvörðun um staðsetningu og umfang mannvirkja.

Í heildarniðurstöðu umhverfismats segir:

"Þétting byggðar og aukin áhersla á fjölbreytta ferðamáta og aukin uppbyggingu á neti hjóla- og göngustíga hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu og getur dregið úr ferðum á einkabíl. Opnum svæðum til útivistar hefur verið fjölgað með mögulega jákvæðum áhrifum á heilsu. Með áframhaldandi þéttingu byggðar og með því að byggja upp íbúðarhúsnæði og atvinnu á svæðum sem hefur þegar verið raskað er hægt að nýta þau þjónustukerfi og innviði sem þegar eru til staðar. Með nýjum tengibrautum er stuðlað að styttri vegalengdum og bættum samgöngum."

10 Veitur, lagnir og spennistöðvar

Fyrirliggjandi veitukerfi eru innan deiliskipulagssvæðis og verða þau aðlöguð nýjum mannvirkjum. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum og gangstéttum. Kvaðir um stofnlagnir á lóðum koma fram á deiliskipulagsuppdrætti. Fráveitukerfi fyrir skólp er tengt hreinsistöð í fráveitukerfi Reykjanesbæjar sem uppfyllir gildandi reglugerð um fráveitur og skólp. Hönnun og útfærsla á veitukerfum er í höndum HS veitna og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við sveitarfélagið og Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.

11 Náttúruvá

Byggð í Reykjanesbæ er skammt frá hinu virka gosbelti á Reykjanesskaga og jarðskjálftahætta er til staðar á öllu svæðinu. Helsta náttúruvá á umræddu skipulagssvæði er því hætta vegna jarðskjálfta og eldsumbrota.

Almennir deiliskipulagsskilmálar

1 Almennt

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar.

Í skipulagsskilmálum koma fram sameiginleg ákvæði fyrir allar lóðir á svæðinu varðandi stærð og gerð bygginga, þakforma og frágang lóða. Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingaryfirvöld Reykjanesbæjar og skulu þeir vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, mæli- og hæðarblöð, gildandi byggingarreglugerð og önnur þau lög og reglugerðir sem við geta átt.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, sorpgeymslur, trjágróður, dvalarsvæði, skjólveggi, stoðveggi, fláa og annað sem máli skiptir skv. byggingarreglugerð. Auk þess skal þar gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns. Aðalteikningum skal fylgja lóðaruppdráttur sem sýnir landmótun, hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi, gróður og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni. Lóðateikningu skal leggja fram samhliða aðaluppdráttum.

2 Mæli- og hæðarblöð

Reykjanesbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags sem sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir, hæðarlega og lega gatna getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

Mæliblöð sýna m.a. götunafn og númer húss, afstöðu húsa og lóða, byggingarreit húsa, fjölda bílastæða, hnitaskrá og landnúmer, inntök veitustofna og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna sameiginlegrar innkeyrslu, gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna m.a. hæðarkótann (tölu) sem er oftast táknuð (GK, G eða H), þ.e. hæð aðalgólfs sem snýr að götu eða innkeyrslu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og götuhæðir að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæðir á mörkum baklóða.

3 Byggingarmagn og nýting lóða

Hámarks byggingarmagn lóða, stærð lóða, hæð húsa, nýting og starfsemi, fjöldi húsa og bílastæða eru skilgreind fyrir hverja lóð í skilmálatöflu á deiliskipulagsuppdrætti. Byggingarmagn ofanjarðar er ekki tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými.

4 Byggingarreitir

Í deiliskipulaginu hafa m.a. verið skilgreindir byggingarreitir. Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir hús og þeir táknaðir með þykkri slitinni svartri línu. Húsið skal að öllu leyti vera innan byggingarreits.

5 Byggingar hönnun og frágangur

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru skilgreind hér að neðan og leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti húsa og lóða á svæðinu. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér.

Hönnun og umfang bygginga, húsagerð, form og litasamsetning skal vera í góðu samræmi við landslag og sérstöðu svæðisins sem skilgreint "Kennileiti" í aðalskipulagi. Huga skal að speglunaráhrifum stórra glerflata og ásýnd þeirra úr fjarska. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun húsa og efnisval og vistvæn hönnun skal vera höfð að leiðarljósi við val á byggingarefnum. Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsa. Við hönnun húsa skal leita leggja metnað í útfærslu ásýnda.

Byggingar skulu klæddar vönduðum utanhússklæðningum. Veggfletir á jarðhæð verslunar- og þjónusturýma sem snúa út að aðkomusvæðum skulu útfærðar sem virkar framhliðar, þar sem gagnsæir glerveggir bjóða upp á innsýn frá aðkomu og inn í hvert verslunar- og þjónusturými. Byggingar sem ætlað er að málmklæða skulu vera báruklæddar, með sléttan flöt á milli klæðninga sem er minni en 8½". Notkun annarra málmklæðninga skal takmörkuð. Vegna flugöryggissvæðis og virkni ratsjárstöðvar, skal fyrir útgáfu byggingarleyfis, hafa samráð við Isavia og Landhelgisgæslu Íslands varðandi húshæðir og útfærslu klæðninga.

Þakform skal vera flatt, með lágmarks halla til afvötnunar samkvæmt ákvæðum reglugerðar. Á byggingum sem eru lægri en 6 m háar skal leggja þakfleti með gróðurþekju til að auka umhverfisgæði og bæta ásýnd þakflatar frá hærri byggingum. Risþak er heimilt á 1 hæðar byggingum sem tengjast núverandi byggingum.

Hámarkshæðir eru gefnar upp í skilmálatöflu. Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga yfir gólfkótum aðkomuhæða. Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðarblöðum. Minni byggingarhlutar svosem tæknibúnaður og lyftuhús mega rísa upp fyrir hámarkshæð, þó ekki hærra en 1,5 m.

Mælst er til þess að hönnuðir felli byggingar og mannvirki að landi með tilliti til skjólmyndunar á lóðum og að staðsetja aðalinnganga þannig að þeir séu í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum.

Notkun mengandi og heilsuspillandi byggingarefna sem geta valdið útskolun skaðlegra efna er óheimil.

Heimild er fyrir bensínstöð með 3 dælueyjum auk dælu fyrir stóra bíla á lóð Aðalgötu 68.

6 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Ekki skal raska meira landi en nauðsyn krefur. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar. Skila skal teikningum af lóðarfrágangi með byggingarnefndarteikningum.

Á lóðaruppdrætti komi fram skipulag og hönnun lóðar og skal hann liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á lóðaruppdrætti skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar og hæðarsetningar í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og krafist er í byggingarreglugerð. Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóð af. Ganga skal frá stoðveggjum svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

Ganga skal frá öllu yfirborði lóðar á varanlegan hátt, sem hæfir mismunandi starfsemi. Leitast skal við að samræma yfirbragð, frágang og efnisval innan lóðar. Koma skal upp trjáa- og runnagróðri þar sem aðstæður leyfa en að öðru leyti skal við lóðarhönnun leitast við að fella yfirborð og gróðurþekju að náttúru aðliggjandi svæða.

Þar sem jarðvegsaðstæður leyfa skal ofanvatn af húsþökum og öðru þéttu yfirborði innan lóðar, skal sett í jörð innan lóðar í þar til gerðum móttaka, þaðan sem ofanvatnið getur síðan sigið áfram ofan í jarðveginn. Móttaki getur verið grjót- eða malarfylling, tankur eða annað kerfi sérhannað fyrir móttöku ofanvatns. Móttaki skal hafa nægjanlega rýmd, að mati sérfræðinga, til þess að taka við ofanvatni í stórrigningum, leysingum og asahláku þannig að vatnið safnist ekki á yfirborði lóðarinnar. Útfærsla á meðhöndlun og hreinsun þarf að uppfylla ofangreind skilyrði, en lóðarhafa er í sjálfsvald sett hvernig hann uppfyllir þau, þ.e. með hvers konar blágrænum aðferðum enda hljóti þær samþykki bæjarins. Þar sem jarðvegsaðstæður hamla niðursigi ofanvatns vegna þéttleika klappar, er heimilt að veita ofanvatni í regnvatnslagnir aðliggjandi gatna.

7 Umferð - götur og gönguleiðir

Gatnamót Aðalgötu og Flugvalla eru gerð rýmri og öruggari með nýju hringtorgi. Lagðar verða nýjar götur sem verða með bundnu slitlagi. Göngustígar mynda samfellt net meðfram öllum götum hverfisins og verða leiddir í gegnum lóðir þar sem þörf krefur til að tryggja þétt net gönguleiða. Almenningsgarður er fyrir miðju svæðisins þar sem náttúrustígar tengjast áhugaverðum dvalarsvæðum og stöðum að opnu útivistarsvæði við Rósaselsvötn. Göngustígar verða úr bundnu slitlagi en náttúrustígar verða malarstígar. Gönguleiðir frá bílastæðum hreyfihamlaðra að inngöngum skulu hafa snjóbræðslu. Gönguleiðir, dvalarsvæði, sorpgerði og aðrir æskilegir staðir á lóð skulu vera vel upplýstir. Fyrirhuguð byggð og útivistarsvæði eru til þess fallin að bæta ásýnd og yfirbragð svæðisins og auka umhverfisgæði svæðisins með leiksvæðum, trjágróðri og skýrum gönguleiðum. Svæðið verður aðgengilegra og öruggara sem stuðlar að fjölbreyttri útiveru og notkun. Áætluð umferð frá aukinni uppbyggingu hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðarálag á svæðinu.

Kvöð er um akstur í gegnum lóð Aðalgötu 68.

8 Bílastæði og rafhleðslustöðvar

Bílastæði skulu vera leyst innan lóðar nema annað sé sýnt á deiliskipulagsuppdrætti. Staðsetning bílastæða og aðkomu inn á lóð er leiðbeinandi. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi, grassteini eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Bílastæði hreyfihamlaðra og gönguleiðir frá þeim að inngöngum skulu a.m.k. hafa snjóbræðslu.

Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslustöðvum fyrir rafbíla við verslunar- og þjónustulóðir. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum. Nota skal bestu fáanlegu tækni varðandi frágang bílastæða á þessu svæði til að lágmarka mengun og myndun úrgangs. Farið verður eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi.

9 Gróður og ofanvatnslausnir

Leitast skal við að auka gróðurþekju á svæðinu. Gróður, regngarðar og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði. Leitast skal við að skapa skjól fyrir vindi á göngu- og dvalarsvæðum utandyra á lóð með gróðri eða skjólveggjum.

Heimilt er að þakfletir bygginga séu þaktir gróðri þar sem hægt er að koma því fyrir og geta gegnt mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, geta stutt við lífríki og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi. Gróðurþekja á þaki getur safnað allt að 90% þess vatns sem lendir á því. Gróður og önnur gróðurþekja styrkir líffræðilega fjölbreytni sem er nauðsynleg vistkerfum og stuðla að orkusparnaði.

10 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skal staðsetja þannig að aðgengi sé gott að þeim. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar en sem minnst áberandi í sorpgerði eða afskermaðar. Sorpgeymsla skal staðsett nálægt vörumóttöku þar sem við á og tryggja skal greiðar leiðir fyrir sorphirðu. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum gildandi samþykktar um meðhöndlun úrgangs hjá 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.

11 Birta og lýsing

Lýsingu innan svæðisins þarf að nálgast á heildrænan hátt til að ná góðum birtugæðum og nota ljósgjafa sem valda sem minnstri glýju. Tryggja skal að útilýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarma. Gönguleiðir, dvalarsvæði, sorpgerði og aðrir æskilegir staðir á lóð skulu vera vel upplýstir.

12 Hljóðvist

Helsta uppspretta utanaðkomandi hávaða á svæðinu er vegna flugumferðar og bílaumferðar. Deiliskipulagssvæðið er þó utan helstu hávaðageira flugbrauta samkvæmt aðalskipulagi. Rekstraraðilar atvinnustarfsemi á svæðinu skulu miða rekstur sinn við gildandi reglugerð um hávaða. Hönnun íbúðahúsnæðis skal taka mið af gildandi reglugerðum og stöðlum sem gilda fyrir miðsvæði varðandi hljóðvist.

13 Auglýsingaskilti

Heimilt er að staðsetja auglýsingaskilti innan skipulagssvæðis sem auglýsa þá starfsemi sem fer fram á lóðinni á húsvegg eða á skyggni sem snúa að Reykjanesbraut og/eða Aðalgötu. Miða skal við að auglýsingaskilti á húsi þeki að samanlögðu ekki meira en 12% af flatarmáli viðkomandi húsveggjar. Óheimilt er að staðsetja auglýsingaskilti á þökum bygginga. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti. Gera skal grein fyrir útfærslum skilta í umsókn um byggingarleyfi.

Sérskilmálar fyrir auglýsingaskilti F, H, I og J:

- **F** Hámarkshæð: 12 m frá aðkomugólfi byggingarreits A. Hámarks auglýsingaflötur: 20 m²
- **H** Hámarkshæð: 7 m frá aðkomugólfi byggingarreits G. Hámarks auglýsingaflötur: 12 m²
- **I** Hámarkshæð: 9 m frá aðkomugólfi byggingarreits B. Hámarks auglýsingaflötur: 12 m²
- **J** Hámarkshæð: 9 m frá aðkomugólfi byggingarreits B. Hámarks auglýsingaflötur: 12 m²

14 Veitur, lagnir og spennustöðvar

Fyrirliggjandi veitukerfi eru innan deiliskipulagssvæðis og verða þau aðlöguð nýjum mannvirkjum. Kvaðir um stofnlagnir á lóðum koma fram á deiliskipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir 3 nýjum spennistöðvum innan skipulagssvæðisins.

Hönnuðir skulu hafa samráð við veitustofnanir og hlíta skilmálum þeirra um staðsetningu inntaka og heimtaugar. 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. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er um lagnaleið í gegnum lóð Aðalgötu 68.

15 Framkvæmd og áfangaskipting

Í skipulagsreglugerð segir:

„Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd 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 núverandi byggingar á lóð Aðalgötu 48-52 geti staðið áfram og telst það byggingarmagn þá til heimilaðs heildar byggingarmagns lóðar. Jafnframt er heimilt að fjarlægja núverandi byggingar að hluta eða að öllu leyti. Áfangaskiptingu og framkvæmdum við uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í nokkra áfanga til að mæta uppbyggingarþörf með vaxandi aðsókn. Áform um áfangaskiptingu uppbyggingar eru ekki bindandi.

1. áfangi uppbyggingar: Byggingarreitir A, B, E, H og I. Þar af er uppbyggingu lokið á reitum B og E.
2. áfangi uppbyggingar: Íbúðahúsnæði á byggingareitum R, S, O og P
3. áfangi uppbyggingar: Byggingarreitir C, D og K
4. áfangi uppbyggingar: N, M og L

Ekki er gert ráð fyrir að uppbygging þurfi að eiga sér stað samtímis á öllum reitum innan sama áfanga.

16 Önnur almenn ákvæði

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar.

Sjá nánar skilmálatöflu, þar er farið nánar í sérskilmála fyrir hverja lóð.

Fylgiskjöl með skipulagi:

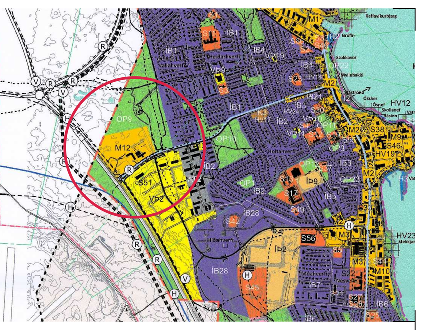
Aðalskipulagsbreyting, Miðsvæði, M12 stækkað, byggingarmagn aukið og íbúðarbyggð leyfð.
Fornleifafræðistofan: Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Reykjanesbæ, svæði M12 (apríl 2024).
Náttúrufræðistofnun Íslands: Vistgerðir, minnisblað 12.03.2024.

Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:1000

Skilmálatafla

				Eldri skilmálar fyrir gildandi deiliskipulag, falla niður							Deiliskipulagstillaga												
Götuheiti	Byggingar-reitur	Notkun flokkur	Núverandi byggingar	Núv. lóðarst.	Núv. Nýtingarhl.	*Bygg.magn ofan jarðar	Bygg.magn neðan jarðar	Hámarks hæð (m)	Fjöldi hæða	Núv. Bílastæði	Ný götuheiti	Byggt samkv. skipulagi	Lóðarstærð (m^2)	Nýtingarhl.	*Bygg.magn. A og B rými	Bygg.magn. neðan jarðar	*Heildar byggingarmagn	Hámarks hæð (m)	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Bílastæði viðmið	Bílastæði utan lóðar	Hleðslu-bílastæði
Aðalgata 48-62		** Eldri byggingar heimild til niðurifs	2.917,9																				
	A	Verslun/þjónusta				3.500		9,0	2						3.500	50	3.550	9,0		2			
	B	Hótel/verslun/þjónusta/veitingar	6.832,2			6.700	2.850	18,0	4	(210)**		6.832,2			6.700	200	6.900	18,0		2			28
	C	Hótel/verslun/þjónusta/veitingar		35.695	0,6	8.000		18,0	4	90	Aðalgata 48-62		35.901	0,6	9.900	50	9.950	18,0		1-3	470		
	D	Þjónusta/verslun/skrifstofur/gististarfsemi				2.000		14,0	3	63					2.500	50	2.550	14,0		2-3			
	E	Þjónusta/veitingar	237,1			250		4,5	1	(210)**		237,1			250		250	4,5		1			
	F	Auglýsingaskilti, hámarks flötur						12,0										12,0					
	I	Auglýsingaskilti, hámarks flötur						9,0										9,0					
	J	Auglýsingaskilti, hámarks flötur						9,0										9,0					
Aðalgata 68	G	*** Þjónusta/bensínstöð		4.000	0,1	375		4,5	1	(210)**	Aðalgata 68		4.000	0,1	375		375	4,5		1	14		
	H	Auglýsingaskilti, hámarks flötur						7,0										7,0					
	K	Samfélagsþjónusta/menning/veitingar/íbúðir fyrir eldri borgara									Aðaltorg 2		8.670	0,9	7.500	100	7.600	14,0	138	3	106		
	L	Þjónusta/verslun/skrifstofur/gististarfsemi									Aðaltorg 4-12		14.442	1,4	20.000	400	20.400	18,0		2-4	153		
	M	Atvinnuhúsnæði									Brautartorg 1-3		8.185	0,9	7.000		7.000	14,0		1-2	118		
	N	Atvinnuhúsnæði									Brautartorg 2-4		8.077	0,9	7.000		7.000	14,0		1-2	95		
	O	Íbúðarhúsnæði (3 byggingarreitir)									Vallartorg 1-13		18.644	1,0	8.750		8.750	14,0	168	4	166	27	
	P	Íbúðarhúsnæði (4 byggingarreitir)													9.400		9.400						
	R	Íbúðarhúsnæði (3 byggingarreitir)									Vallartorg 2-12		16.368	1,0	8.750		8.750	14,0	144	4	156	16	
	S	Íbúðarhúsnæði (3 byggingarreitir)													7.200		7.200						
Aðalgata 62b	DRE 045	Spennistöð	9,5	25	0,4	9,5		3,0	1		Aðalgata 62b	9,5	25	0,4	10,0		10,0	3,0		1			
Aðalgata	DRE 051	Spennistöð	9,5			9,5						9,5			10,0		10,0						
	DRE 052	Spennistöð	9,5	95	0,4	9,5			1		Aðalgata	9,5	95	0,3	10,0		10,0	3,0		1			
	DRE 053	Spennistöð				9,5						9,5			10,0		10,0						
	NÝ	Spennistöð									Vallartorg		25	0,4	10,0		10,0	3,0		1			
	NÝ	Spennistöð									Vallartorg		25	0,4	10,0		10,0	3,0		1			
	NÝ	Spennistöð									Brautartorg		25	0,4	10,0		10,0	3,0		1			
			10.015,7			20.863,0	2.850			363		7107,3	114.482,0		98.895,0	850	99.745,0		450		1.278	43	28

* Byggingarmagn getur færst milli byggingarreita
** Núverandi byggingar á lóð Aðalgötu 48-52 geti staðið áfram og telst það byggingarmagn þá til heimilaðs heildar byggingarmagns lóðar.
*** Gert er ráð fyrir að staðsetja megi skyggni yfir dælueyjum að hámarki 200 m^2 sem bætist við heildarbyggingarmagn skipulagssvæði
**** Undantekning, gert er ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúð.



Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020 - 2035

Samþykktar og staðfestingarferli

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann __________ 2024.

____

Deiliskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _________ 2024.

____

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _______ 2024 með athugasemdafresti til _________ 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 2024.

SKÝRINGAR:

- Sveitarfélasmörk
- Afmörkun skipulagssvæðis
- Afmörkun skipulagssvæðis, felld niður
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk, felld niður
- Lóðarmörk utan skipulagssvæðis
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur, feldur niður
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, niðurrif heimil
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Bílastæði, leiðbeinandi
- Göngustígur innan lóðar
- Hleðslubílastæði, leiðbeinandi
- Reiðstígar
- Eldri slóðar
- Ungirgöng
- Kvöð um gönguleið
- Leiksvæði
- Útivistarsvæði sem tengist við Rósaselsvötn
- Tré, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarður
- Núverandi spennistöð
- Nýjar spennistöðvar, staðsetning leiðbeinandi

Skýringarmynd af deiliskipulagstillögu, mkv. 1:2000

Deiliskipulagsbreyting fyrir Aðaltorg

Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Reykjanesbær
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:1000_A0
Verknúmer:	18-061
Dagsetning:	10.09.2024
Útgáfa:	
Teikning:	1 af 1

Skipulagshöfundar:

ARKÍS arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is