

DEILISKIPULAG FYRIR SVÆÐI A VAR SAMÞYKKT 05.11.2001.

BREYTING B 10.07.2006.

Breytingar til samræmis við breytingar á deiliskipulagsuppdraetti.

Á deiliskipulagsuppdraetti er breytingunum lýst með eftirfarandi texta :

Ný aðrein að lóðum fyrir hótél og skrifstofubyggingar hefur verið teiknuð. Kvöð um umferð gangandi hefur verið lagfærð og sett á fleiri lóðir, og er einnig sýnt til skýringar hvernig fyrirhuguð er tenging við gönguleiðir við Flugstöð Leifs Eiríkssonar. Smávægileg breyting er gerð á byggingarreitum á lóðum A2 og B2 og byggingarreit fyrir hótél á lóð B1 er breytt og honum hnikað til. Lóð B1 er stækkuð lítillega á kostnað A2. Skilgreind er ný lóð E7 fyrir bensínstöð, og lóð E4 minnkuð sem henni nemur. Byggingarreitum og fyrirkomulagi bílastæða á lóðum E4 og D1 er breytt, byggingarheimildir rýmkaðar og slakað á kröfu um lágmarksfjölda bílastæða miðað við byggingarmagn.

Í greinargerð hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar :

Bætt hefur verið inn köflum **1.11** og **2.11** Gönguleiðir, um kvaðir um umferð gangandi um skipulagssvæðið og milli þess og fflugstöðvar Leifs Eiríkssonar.

Í kafla **3.02** hafa fyrirmæli um bílastæði verið umorðuð og tölur um lóðastærð og nýtingarhlutfall leiðréttar.

Í kafla **3.03** hefur verið bætt inn fyrirmælum um byggingu skyggna yfir gönguleiðir, fyrirmæli um bílastæði umorðuð og tölur um lóðastærð og nýtingarhlutfall leiðréttar.

Í kafla **3.04** hefur verið bætt inn fyrirmælum um byggingu skyggna yfir gönguleiðir, og fyrirmæli um bílastæði umorðuð.

Í kafla **3.05** hafa fyrirmæli um bílastæði verið umorðuð og tölur um lóðastærð og nýtingarhlutfall leiðréttar.

Í kafla **3.06** hefur verið bætt inn texta um bensínstöð, og tölur um lóðastærð og nýtingarhlutfall leiðréttar.

BREYTING A 20.01.2006.

Breytingar til samræmis við breytingar á deiliskipulagsuppdraetti.

Á deiliskipulagsuppdraetti er eftirfarandi breytingum lýst með eftirfarandi texta :

Veghelgunarsvæði hefur verið skilgreint meðfram tengingu Reykjanesbrautar við skipulagssvæðið í samráði við Vegagerðina.

Byggingarreitirnir næst veghelgunarsvæðinu hnikað austur og lóðarmörk og aðrir byggingarreitir til samræmis við það.

Stærð lóða og byggingarreita hefur breyst lítillega sem afleiðing af þessu.

Byggingarreit hefur verið bætt við á lóð D2.

Bílastæðalóð B3 hefur verið felld niður / innlimuð í aðlægar lóðir, og lóð B2 skipt í tvær, B2 og B3.

Byggingarreitir á lóðum A1, A2, B1 og B2/B3 verið stækkaðir lítillega og lögun þeirra breytt.

Legg flugvallargirðingar á austurmörkum lóðar C1 hefur verið leiðrétt.

Kvöð um lagnir hefur verið skilgreind á vesturmörkum lóða B1, B2 og B3.

Kvöð um umferð gangandi hefur verið skilgreind frá göngustígakerfi í hlaði Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar á tveimur stöðum, og um lóðir C1, B3, B2, B1, D3, D2 og D1.

Í greinargerð hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar :

Í kafla **1.09** hafa götunöfn verið sett inn.

Í kafla **2.07** hafa ákvæði um sameiginlega bílastæðalóð verið felld út.

Í kafla **3.01** hafa ákvæði um gerð burðarvirka verið felld út og „slakað á“ ákvæði um mätkerfi til samræmis við breytilega lengd byggignarreita.

Í kafla **3.03** hefur ákvæðum um bílastæði og byggingarreiti verið breytt vegna breytinga á lóðarmörkum, þar sem lóð fyrir sameiginleg bílastæði hefur verið felld út og gerðar tvær lóðir fyrir skrifstofubyggingar í stað einnar áður.

Skýringarmyndum aftast í greinargerðinni hefur verið skipt út fyrir leiðréttar myndir.

Á nokkrum stöðum hafa stafsetningarvillur verið leiréttar.

Nýtingarhlutfall lóða hefur verið leiðrétt.

Ný forsiða hefur verið gerð og síðu með texta um breytingar og undirritunartexta verið bætt inn.

GLÁMA · KÍM

ARKITEKTAR LAUGAVEGI 164 EHF

UNNIÐ FYRIR
SKIPULAGS- BYGGINGAR- OG UMHVERFISNEFND VARNARSVÆÐA
FYRIR HÖND FLUGMÁLASTJÓRNAR Á KEFLAVÍKURFLUGVELLI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur
verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga
nr. 73 / 1997 var samþykkt

þann _____ 2006,

f.h. Varnarmálaskrifstofu Utanríkisráðuneytisins

1. Almennt

1.01 Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulag Flugstöðvarsvæðisins á Keflavíkurlflugvelli, sem unnið var af embætti Húsameistara ríkisins, var upphaflega staðfest af utanríkisráðherra 25. mars 1997, en áður hafði verið í gildi samþykkt deiliskipulag frá 1985. Hið breytta deiliskipulag af svæði A er í samræmi við Svæðisskipulag Reykjanesbæjar, Sandgerðisbæjar, Gerðahrepps og Keflavíkurlflugvallar 1995-2015, sem staðfest var af utanríkisráðherra 8. október 1996 og umhverfisráðherra 7. október 1996. Höfundur svæðisskipulagssins er Verkfræðistofa Suðurnesja ehf. Þó framangreint svæðisskipulag sé nefnt því heiti, eru efnistöð þess í gildi aðalskipulags, og hefur verið miðað við það sem slíkt.

Síðari hluta árs 1999 var bresku ráðgjafafyrirtæki, British Aerospace fallið að gera úttekt og leggja fram skipulagstillögur vegna borgaralegrar flugstarfsemi á Keflavíkurlflugvelli. Í framhaldi af vinnu hins breska fyrirtækis var ákveðið að endurskoða hluta Deiliskipulags Flugstöðvarsvæðisins, nánar tiltekið svæði A, sem samkvæmt deiliskipulaginu frá 1997 var ætlað fyrir skrifstofur, hótél og bílaleigur.

Í svæðisskipulaginu (aðalskipulagi) frá 1996 er svæðið auðkennt fyrir verslun og þjónustu og er í hinu breytta deiliskipulagi reiknað með að á svæði A verði stjórnýsla, skrifstofur, þjónusta, bílaleigur og atvinnuhúsnæði. Vegna nálægðar svæðis A við flugstöðvarbygginguna eru gerðar miklar kröfur til útlits og frágangs svæðisins og er gerð nánar grein fyrir því í greinargerðinni.

Að undanskildu svæði A gildir Deiliskipulag Flugstöðvarsvæðisins frá 25. mars 1997 m.s.br. óbreytt áfram ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.

Meginforsendur hins breytta deiliskipulags fyrir svæði A, byggjast m.ö.o. á Svæðisskipulagi Reykjanesbæjar, Sandgerðisbæjar, Gerðahrepps og Keflavíkurlflugvallar 1995-2015 frá 1996 Deiliskipulagi Flugstöðvarsvæðisins á Keflavíkurlflugvelli frá 1997 og skýrslu British Aerospace frá 2001, Keflavík International Airport, Land use report, 2000-2020.

1.02 Markmið deiliskipulags

Vegna nálægðar við Flugstöð Leifs Eiríkssonar sem er helsta aðkomuhlið ferðamanna til Íslands er gróðri og ræktun beitt til fegrunar svæðisins eftir því sem aðstæður leyfa.

Markmið deiliskipulagsins eru skilgreind eftirfarandi:

- Að skapa heillegt yfirbragð í mótun byggðar fyrir fjölbreytta þjónustustarfsemi sem tengist flugrekstri.
- Að laga nýja byggð að landslagi svæðisins með tilliti til útsýnis, legu gatna og veðurfari á svæðinu.
- Að gera skýra tillögu að fyrirkomulagi umferðarleiða og vegtenginga þar sem umferð stórra ökutækja er aðskilin frá fólksbílum.
- Að draga úr áhrifum stórra bílastæða sem nauðsynleg eru innan svæðisins.

1.03 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið afmarkast í **suðri og vestri** af öryggisgirðingu flughlaðs við Flugstöð Leifs Eiríkssonar, í **norðri** af línu sem er 415 metra í norður frá öryggisgirðingu (girðing næst flugeldhúsi) og liggur samsíða henni og í **austri** af þjóðvegi sem liggur að Flugstöð Leifs Eiríkssonar.

Aðkoma að svæðinu er um gatnamót af þjóðvegi nr.41.

1.04 Gögn skipulagsáætlunar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdætti og skýringarmyndum. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í júní 2001, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

1.05 Landslag, gróður og veðurfar

Svæðið er í um 40 m hæð yfir sjávarmáli. Skipulagssvæðið telst vera um 12 ha. Og liggur vestan við Flugstöð Leifs Eiríkssonar. Landsvæðið er hrjóstrugt sléttlendi, hæðarmunur mestur um 2-3 metrar. Jarðvegur er holt, melar og móar. Jarðvegsdýpi er að meðaltali um 1 m.

Tíðustu vindáttir á skipulagssvæðinu eru norð-norð-austanátt (6,9 % tilfella) og suð-austanátt (5,9% tilfella). Norðvestan átt er sjaldgæf, en suðaustanátt er algengasta úrkomuáttin. Logn mælist í 0,8% tilfella á svæðinu og breytileg vindátt mælist í 0,4% tilfella. Vindhraði austanáttar er mestur.

1.06 Yfirbragð nærliggjandi byggðar

Austan við deiliskipulagssvæðið er að finna flugstöð Leifs Eiríkssonar sem er mest áberandi allra mannvirkja í næsta nágrenni. FLE er með breiðan húskropp og hallandi stálklæddu þaki í rauðum lit. Innregnar húshliðar með steinsteyptum láréttum köntum og hallandi gluggum eru jafnframt áberandi. Sunnan við svæðið eru þjónustubyggingar tengdar flugstarfseminni, allar reistar innan öryggisgirðingar. Um er að ræða flugeldhús, fraktmiðstöð, eldsneytisþjónustumiðstöð auk nokkurra fleiri þjónustubygginga. Byggingarnar einkennast af stífu mátkerfi, og háum þakkanti. Byggingarnar eru ýmist úr staðsteyptri steinsteypu eða reistar úr stálgrindum og klæddar málmklæðningum.

1.07 Eignarhald á landi

Allt land innan deiliskipulags er í eigu íslenska ríkisins.

1.08 Fráveita

Fráveita á svæðinu verður í samræmi við aðalskipulag Keflavíkurflugvallar. Megin holræsalögn svæðisins liggur frá suð-vestur horni FLE og beint í vestur. Allt skolp frá svæðinu sem þetta skipulag nær til skal tengja þessari holræsalögn.

1.09 Gatnakerfi og flokkun þess

Flugstöðvarvegur er **stofnbraut**. Gata (stefna norður-suður) – Arnarvöllur – sem liggur með vestari mörkum skipulagssvæðis er **tengibraut**.

Gata (stefna austur – vestur) sem liggur í austur út frá flugstöðvarvegi að nýrri tengibraut – Krúuvöllur – er **safngata**.

Aðrar götur á skipulagssvæðinu eru **húsagötur**.

1.10 Bílastæði

Engum bílastæðum til almennra nota verður komið fyrir utan við lóðir. Hverri lóð fylgir bílastæðakvöð eins og fram kemur í almennum skipulagsskilmálum.

1.11 Gönguleiðir

Skilgreind er kvöð um umferð gangandi á nokkrum lóðum og yfir götur á skipulagssvæðinu, og yfir heimreið Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar að henni. Markmiðið er að tryggja gönguleiðir sem tengja skipulagssvæðið innbyrðis og við flugstöðina.

Lega gönguleiðanna eins og hún er sýnd á skipulagsuppdraetti skal höfð til viðmiðunar við útfærslur á svæðinu.

2. Almennir skipulagsskilmálar

2.01 Hönnun mannvirkja og uppdraettir

Aðaluppdraettir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglur um byggingarmál.

Nýbyggingar skulu vera í samræmi við þá skilmála sem lýst er hér.

Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsuppdraetti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

2.02 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja (gangstéttir og götur) við lóðamörk (G). Hæðarfölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð (aðkomuhæð). Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna fráveitulagna. Hámarkshæð þaks yfir hæðarfölu aðkomuhæðar er gefin í skilmálum þessum (sérákvæði). Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir rafmagns-, vatns- og hitaveitu eftir atvikum.

2.03 Byggingarreitur/nýtingarhlutafall

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og skulu allir meginhlutar byggingar standa innan hans, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð þ.m.t. anddyri og stigahús.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarks- fjarlægð frá lóðarmörkum.

Nánari grein er gerð fyrir einstökum húsgerðum í sérákvæðum skilmálanna.

2.04 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir og skýringarmyndir segja til um. Við hönnun húsa skal þess vandlega gætt að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landi.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Öll hús falla undir þessa skilmála, þ.m.t. fjöldaframleidd hús (einingahús).

2.05 Svalir, útbyggingar og kjallarar.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eu þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir. Lóðareigandi kostar sjálfur fráveitur frá slíkum rýmum liggja þau neðar en ráðgerðar fráveitulagnir.

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2.0 m út fyrir byggingarreit.

2.06 Sorp og sorpgeymslur

Allt sorp skal flutt til eyðingar á viðurkenndan eyðingarstað.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við grein 84.10 Byggingarreglugerðar (441/1998).

Öllu sorpi skal koma fyrir í þar til gerða og viðurkennda sorpgáma sem skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Staðsetning sorpgáma skal vera eins og fram kemur á mæliblöðum. Frágangur sorpgáma skal vera með þeim hætti, að þeir séu aðgengilegir vegna sorphirðu en sem minnst áberandi. Staðsetning og fyrirkomulag sorpgáma skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Allur frágangur skal vera í samræmi við kröfur heildbrigðiseftirlits hverju sinni.

Kjóni lóðarhafi að flokka sorp skal móta aðstöðu til flokkunar sorps í samræmi við gr. 85.2 í byggingarreglugerð (441/1998).

2.07 Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. Byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998).

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 m framan við innkeyrsludyr, en 5 m að öðrum kosti.

2.08 Frágangur lóða og húsa

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir (jarðfláar og stoðveggir þar með taldir) og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur. Lóðarhafa ber að fylga G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Þeir aðilar sem þurfa að víkja frá þessum hæðum skuli annast stalla og/eða fláa eða vegg innar sinnar lóðar á sinn kostnað. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í hverju máli fyrir sig. Lóðarhafa er ekki heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Veggir á lóð og girðingar skulu vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð og skal sýna útlit, staðsetningu og frágang þeirra á aðaluppdráttum.

Hús skulu fullfrágengin að utan tveimur árum eftir útgefið byggingaleyfi og lóðir þremur árum eftir gerð lóðarsamnings, sbr. úthlutunar/framkvæmdaskilmála, og lóðarleigusamninga. Landeigandi áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

2.09 Jarðfláar/stoðveggir

Lóðarhöfum er skylt að gera stoðveggi og/eða jarðfláa til afmörkunar á athafnasvæði og bílastæðum, í samræmi við upplýsingar og skýringar sem koma fram á mæliblöðum. Markmiðið er að jarðfláar loki fyrir innsýn inn á bílastæði og athafnasvæði utanfrá. Frágangur jarðfláa skal vera í samræmi við frágang jarðfláa sem umlykja bílastæði austan og vestan við Flugstöð Leifs

Eiríkssonar, þar sem blandað er saman grasi og völdu grjóti. Þar sem lóðir liggja saman og jarðfláar eru á lóðamörkum er lóðarhafa skylt að ganga frá jarðfláa í samræmi við tímamörk í kafla 2.08 jafnvel þó aðliggjandi lóð hafi ekki verið ráðstafað. Sérstaklega verður samið við lóðarhafa um sameiginlegan kostnað vegna frágangs á jarðfláa á lóðamörkum.

2.10 Merkingar

Fyrirtækjamerkingar og auglýsingar á lóðum eða mannvirkjum eru óheimilar nema með sérstöku samþykki skipulags-, umhverfis- og byggingarnefndar varnarsvæða.

2.11 Gönguleiðir

Heimilt er að byggja skyggni / skjólpök yfir gönguleiðir þar sem kvöð er um þær. Þar sem gönguleiðir eru skilgreindar fast við byggingarreiti / að húshlið skulu skyggni / skjólpök yfir þær vera hluti bygginga / mannvirkja. Gert er ráð fyrir virkum hraðahindrunum og öðrum öryggisráðstöfunum þar sem gönguleiðir liggja yfir götur.

3. Sérákvæði skipulagsskilmála fyrir Svæði A.

3.01 Almennt – Reitir A, B, C, D og E.

Skipulagsuppdráttur sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóða við ólíkar aðstæður.

Allt efnisval skal einkennast og þera svipmót af því að byggingarnar eru staðsettar í næsta nágrenni við alþjóðaflugvöll. Almennt skal byggja öll mannvirki í sjáanlegu (auðkenni) mátkerfi, upp. 7 m. Ytra byrði útveggja skal vera með gegnheilum málmklæðningum (ómeðhöndlað zink/eir/alúzink) eða sléttum málmrituðum (gráir tónar sbr. natur állitur) klæðningum. Heimilt er að nota slétta sjónsteyppufleti sem ysta byrði útveggja sem nemur allt að 30% yfirborði útveggja (gluggar þ.m.t.). Allir gluggar skulu vera úr málmni að utan (ál eða stál). Þakkantar mega ekki ná út fyrir útveggi, heldur skulu þeir vera í fleti með útveggjaklæðningu. Þakhalli hallandi þakflata skal vera hámark 14 gráður. Þök tengibygginga (á áfangaskilum) skulu vera lítið hallandi, hámark 4 gráður. Öll þök nema tengibygginga skulu vera með gegnheilum málmklæðningum sem yfirborðsefni.

Áfangaskil eru sýnd á skrifstofubyggingum og skal ganga varanlega frá göflum húsa á áfangaskilum, þ.e. óheimilt er að hafa bráðabirgðafrágang á göflum. Þar sem væntanlegar tengingar verða skal setja glerjæða glugga sem fjarlægja má þegar tengt verður á milli áfanga. Tengibyggingar skulu vera glerbyggingar, þ.e. úr málmgluggum og gleri. Þakhalli samlægja áfangahluta skal vera samræmdur.

3.02 Reitir A – skrifstofubyggingar

Um er að ræða 3ja hæða skrifstofubyggingar sem reisa má í áföngum eða í einu lagi. Allt efnisval skal vera í samræmi við kafla 3.01 hér að ofan.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 11.0 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð á mæni húsa er 12,5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Öll húsin skulu vera með gaflniði. Heimilt er að byggja hús á lóð í áföngum eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti. Tengibyggingar skal staðsetja eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti.

Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum, á skipulagsuppdrætti og mælibleði er sýnt fyrirkomulag sem hafa skal hliðsjón af. Bílastæði skulu vera þannig að þau geti fallið saman með bílastæðum á aðliggjandi lóðum eins og sýnt er á mælibleðum. Þannig er kvöð um gegnumakstur á bílastæðum aðliggjandi lóða.

Heildarflatarmál lóða á reit A er 12.723 fermetrar og nýtingarhlutfall húsa er 0,55 miðað við fullbyggða byggingarreiti.

3.03 Reitir B – Hótelbygging og skrifstofubyggingar.

Skrifstofubyggingar:

Um er að ræða tvær samlægjar 3ja hæða skrifstofubyggingar á samlægum lóðum. Byggingarnar má reisa í áföngum eða í einu lagi. Allt efnisval skal vera í samræmi við kafla 3.01 hér að ofan.

Húsin skulu vera með gaflniði. Heimilt er að byggja hús á lóð í áföngum eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti. Tengibyggingar skal staðsetja eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 10.0 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð á mæni húsa er 11,5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Byggja skal skyggni / skjólþök yfir gönguleið meðfram vesturhlíð húsanna.

Hótelbygging:

Heimilt er að byggja allt að 7 hæða hótelbyggingu með 2ja hæða útbyggingu eins og fram kemur á skipulagsupprætti ásamt nauðsynlegri tengibyggingu. Allt efnisval skal vera í samræmi við kafla 3.01 hér að ofan. Hámarks vegg hæð hótels er 23.0 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð á mæni er 24,5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Hámarkshæð útbyggingar skal vera 7.5 (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Hótelbygging skal vera með gaflsniði en útbygging skal vera með lítið hallandi þaki eins og tengibyggingar. Allir þakkantar skulu vera í samræmi við lýsingu í kafla 3.01 hér að framan.

Byggja skal skyggni / skjólþök yfir gönguleið meðfram suðurhlíð hússins.

Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum, á skipulagsupprætti og mælibleiði er sýnt fyrirkomulag sem hafa skal hliðsjón af. Bílastæði skulu vera þannig að þau geti fallið saman með bílastæðum á aðliggjandi lóðum eins og sýnt er á mælibleiðum. Þannig er kvöð um gegnumakstur á bílastæðum sem liggja að bílastæðum aðliggjandi lóða.

Heildarflatarmál lóða á reit B er 16.504 fermetrar og nýtingarhlutfall húsa er 0,73 miðað við fullbyggða byggingarreiti.

3.04 Reitur C – Stjórnsýslubygging.

Skrifstofubygging:

Um er að ræða 3ja hæða stjórnsýsluhús - skrifstofubyggingu með sambyggðum turni sem má vera allt að 7 hæða há. Allt efnisval skal vera í samræmi við kafla 3.01 hér að ofan. Sérstök skýringarmynd gefur til kynna uppbyggingu hússins og bílastæði á lóð.

Öll húsin skulu vera með gaflsniði. Heimilt er að byggja á lóðinni í áföngum eins og fram kemur á skipulagsupprætti. Tengibyggingar skal staðsetja eins og sýnt er á skipulagsupprætti.

Hæð langveggja 3ja hæða húsa skal ekki vera meiri en 11.0 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð á mæni húsa er 12,5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð veggja í turni er 23.0 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, og mesta hæð þaks er 24.5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Sýnt er heimilt að byggja einnar hæðar tengigang eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Tengigangur skal vera með lítið hallandi þaki og með sama frágangi og lýst er í kafla 3.01 hér að ofanfyrr tengibyggingar. Byggja skal skyggni / skjólþök yfir gönguleið meðfram austurhlíð hússins.

Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum, á skipulagsupprætti og mælibleiði er sýnt fyrirkomulag sem hafa skal hliðsjón af.

Kvöð er á lóðinni vegna legu frárennslis og kaldavatnslagna í gegnum lóð og undir hús. Sérstakar ráðstafanir þarf að gera vegna lagnanna undir húsi. Þannig þarf að smíða stökk utan um lagnir þar sem þær liggja undir húsi. Þá er kvöð um graffrarleyfi vegna lagnanna í gegnum lóðina. Hitaveitulögn er á lóðamörkum syðst á lóðinni. Öheimilt er að byggja yfir hitaveitulögn og kvöð er um graffrarleyfi vegna hitaveitulagnar í gegnum lóðina.

Heildarflatarmál lóða á reit C er 8.915 fermetrar og nýtingarhlutfall húsa er 0,66 miðað við fullbyggða byggingarreiti.

3.05 Reitur D – Þjónustu og atvinnuhús.

Um er að ræða 2ja hæða þjónustuhús fyrir snyrtilega starfsemi sem tengist flugsækinni starfsemi. Allt efnisval skal vera í samræmi við kafla 3.01 hér að ofan.

Öll húsin skulu vera með gaflsniði. Hæð langveggja 3ja hæða húss skal ekki vera meiri en 11.0 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs og mesta hæð á mæni skal vera 13.0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð veggja 2ja hæða húsa er 8.0 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, og mesta hæð þaks breiðari bygginga er 10.0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs, en 9.5 m (HM) fyrir mjórrí byggingar.

Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum, á skipulagsupprætti og mæliblaði er sýnt fyrirkomulag sem hafa skal hliðsjón af. Jarðfláar eru staðsettir eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og skal ganga frá þeim eins og lýst er í kafla 2.09.

Heildarflatarmál lóða á reit D er 21.139 fermetrar og nýtingarhlutfall húsa er 0,44 miðað við fullbyggða byggingarreiti.

3.06 Reitur E – Þjónusta og atvinnuhús.

Um er að ræða 1 til 3ja hæða þjónustustöðvar fyrir bílaleigur og snyrtilega starfsemi sem tengist flugsækinni starfsemi. Allt efnisval skal vera í samræmi við kafla 3.01 hér að ofan.

Á reitnum er einnig lóð fyrir bensínstöð, þar sem heimilt er að koma fyrir geymum og búnaði til sjálfsafgreiðslu, dælum og skjólþaki.

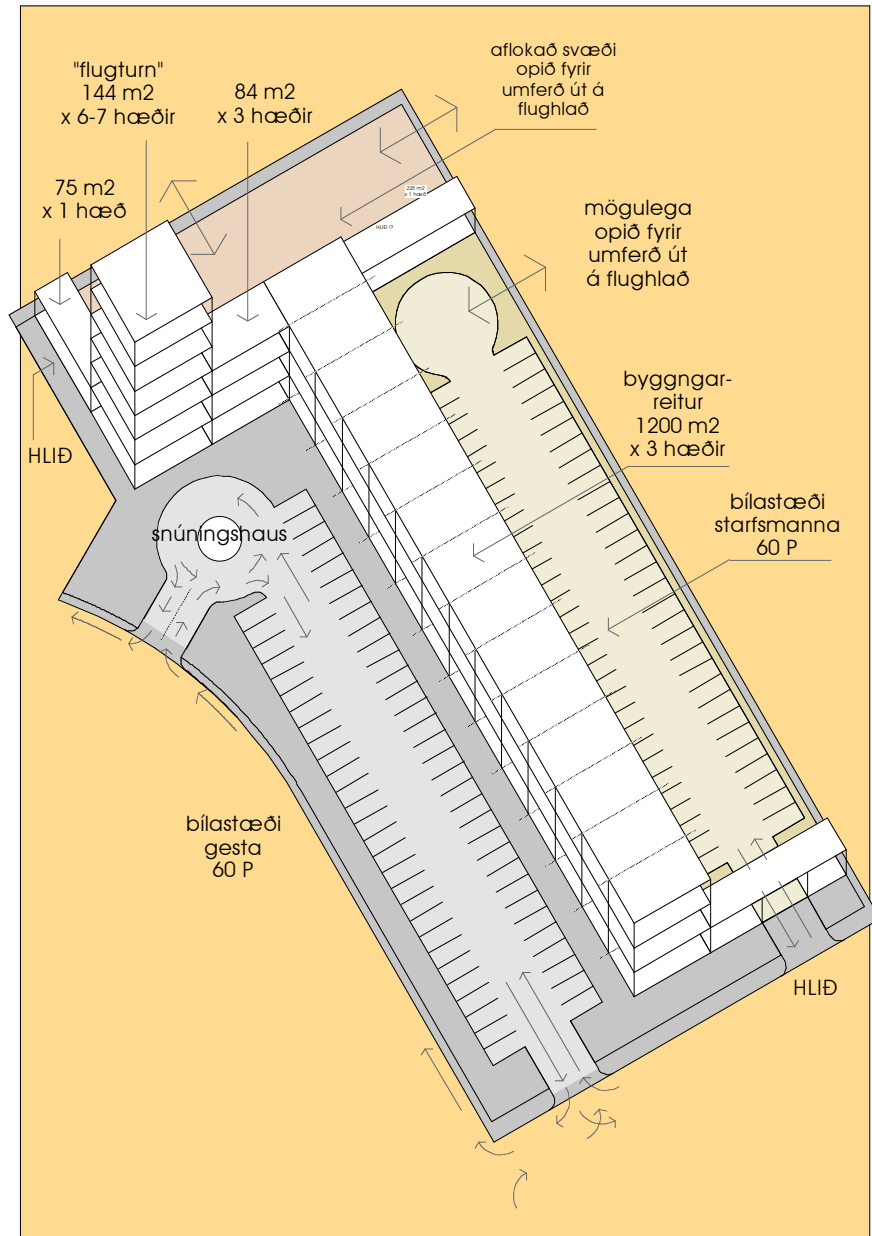
Á tveimur lóðum er heimilt að reisa 2ja hæða skrifstofubyggingar. Mesta hæð veggja 2ja hæða húsa er 8.0 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, og mesta hæð þaks er 9.5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Á tveimur stærri lóðunum er heimilt að reisa 3ja hæða skrifstofubyggingu með áfastri einnar hæðar þjónustubyggingu. Hæð langveggja 3ja hæða húsa skal ekki vera meiri en 11.0 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs og mesta hæð á mæni skal vera 12.5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Hæð langveggja einnar hæðar húsa skal ekki vera meiri en 4.0m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, og mesta hæð þaks er 6.4m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Heimilt er að reisa einnar hæðar stakstæð hús á tveimur stærstu lóðunum.

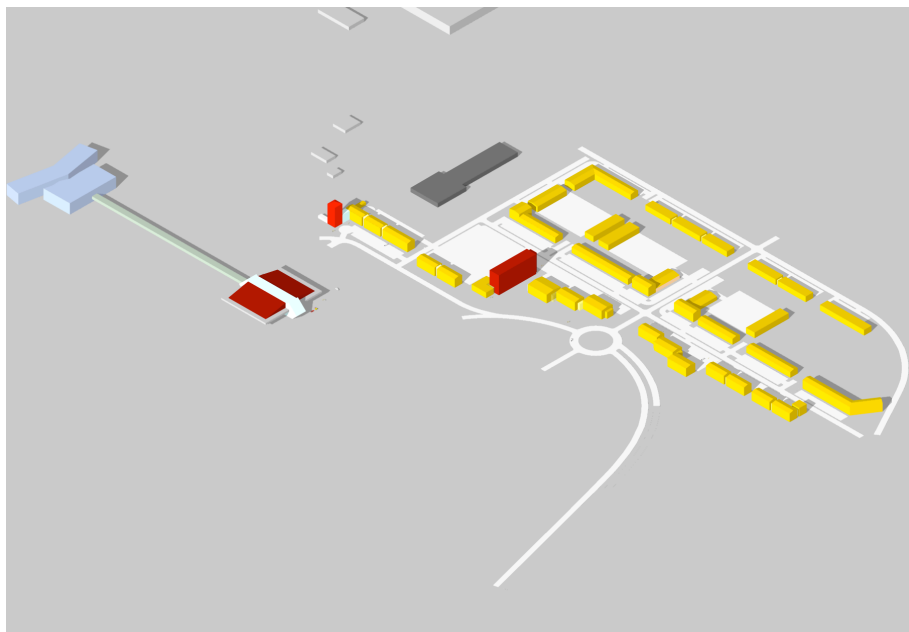
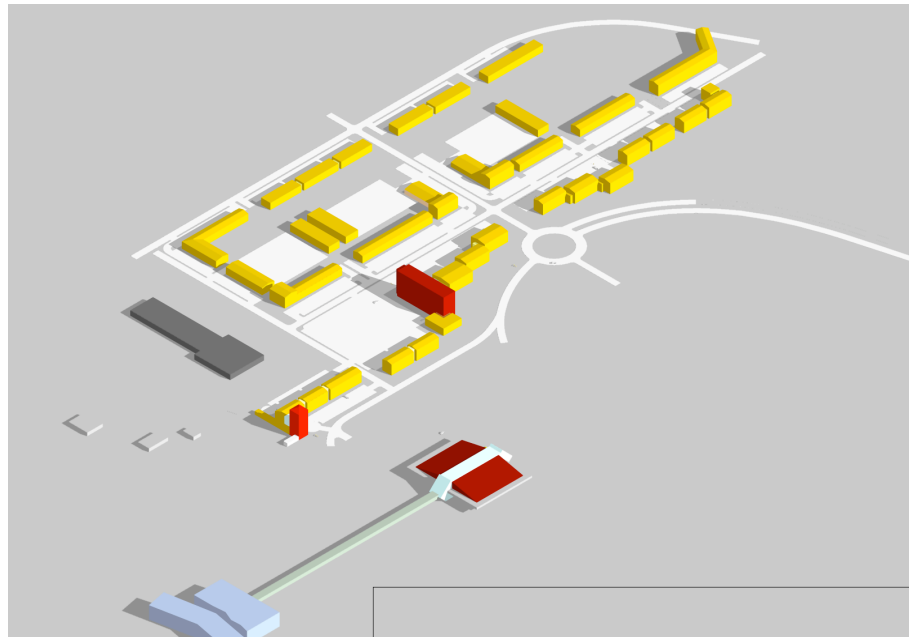
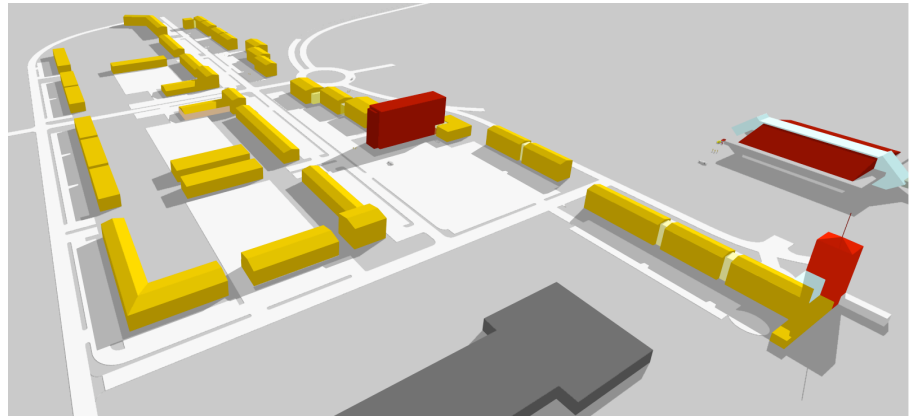
Öll húsin skulu vera með gaflniði.

Staðsetning bílastæða skal vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblaði. Jarðfláar eru staðsettir eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og skal ganga frá þeim eins og lýst er í kafla 2.09.

Heildarflatarmál lóða á reit E er 44.598 fermetrar og nýtingarhlutfall húsa er 0,33 miðað við fullbyggða byggingarreiti.



STJÓRNSÝSLUHÚS: SKÝRINGARMYND



DEILISKIPULAG – SKÝRINGARMYNDIR